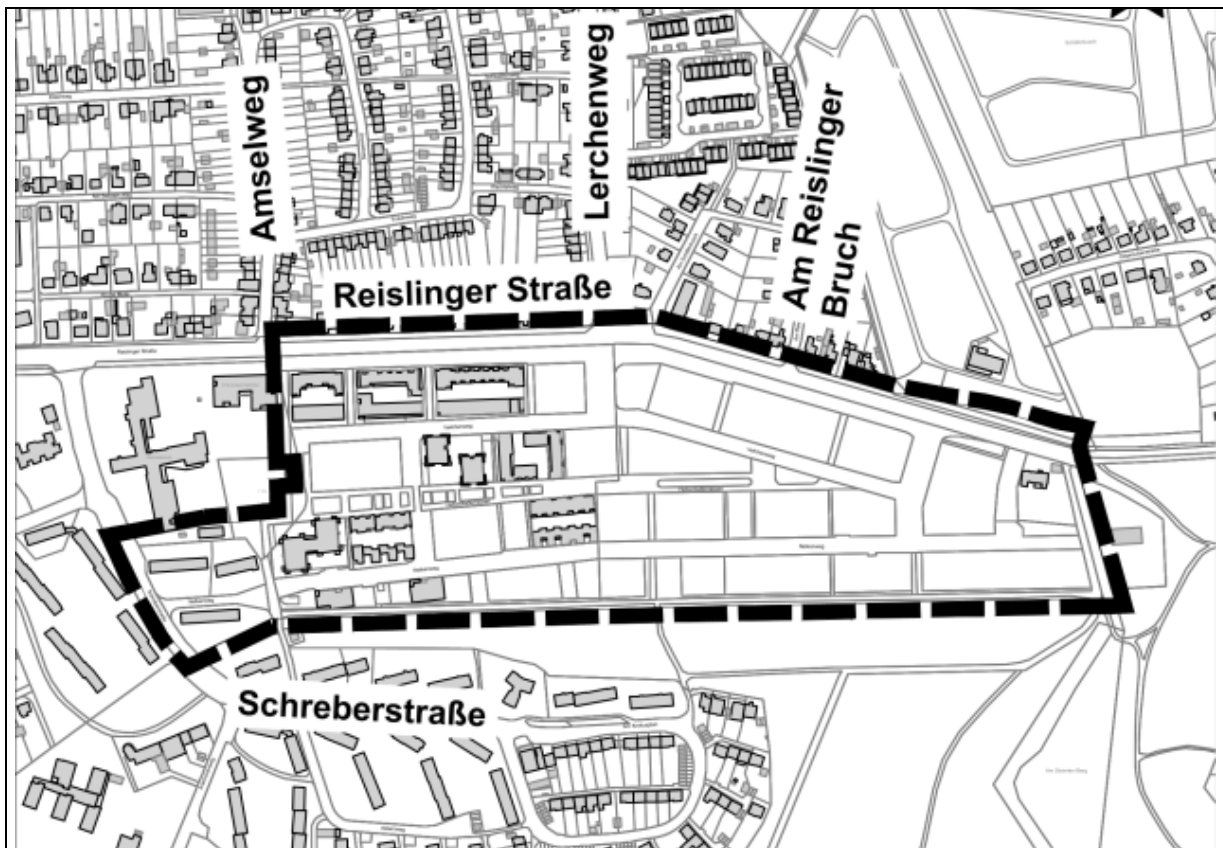


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Hellwinkel, 1. Änderung“**



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

© 2022



**Verfahrensdaten**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Rechtskraft
30.03.2023	26.06.2023 – 07.07.2023	12.06.2023 – 07.07.2023				

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
<b>Teil I: Begründung des Bebauungsplanes</b>		<b>4</b>
<b>1. Einführung</b>		<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
<b>2. Ausgangssituation</b>		<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6	Eigentumsverhältnisse	7
<b>3. Planungsbindungen</b>		<b>7</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplanung	8
3.3	Landschaftsplanung	8
3.4	Vorhandenes Planungsrecht	8
3.4	Fachplanungen	8
<b>4. Planungskonzept</b>		<b>9</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	10
4.3	Planungsalternativen	10
<b>5. Planinhalt</b>		<b>10</b>
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	13
5.2	Erschließung	14
5.2.1	Öffentliche Verkehrsanlagen	14
5.2.2	Private Verkehrsanlagen	16
5.2.3	Ver- und Entsorgung	17
5.2.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
5.3	Grünflächen	17
5.3.1	Grünflächen, öffentlich	17
5.3.2	Grünflächen, privat	19
5.4	Lärmschutz	20
5.5	Naturschutz und Landschaftspflege/ Grünordnerische Festsetzungen	20
5.6	Baugrund/ Altlasten	22
5.7	Vorbeugender Brandschutz	22
5.8	Kampfmittel	22
5.9	Nachrichtliche Übernahmen/ Denkmalschutz	23
5.10	Ergänzende Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	23
<b>6. Umsetzung der Planung</b>		<b>24</b>
6.1	Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten	24
6.2	Bodenordnende Maßnahmen	24
<b>7. Städtebauliche Werte</b>		<b>24</b>

---

 Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

<b>Teil II: Umweltbericht</b>	<b>25</b>
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>25</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	25
1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Bedeutung	26
<b>2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.</b>	<b>27</b>
2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	27
2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung	27
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung	28
2.3 Schutzgut Fläche	28
2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung	28
2.4 Schutzgut Boden	29
2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung	29
2.5 Schutzgut Wasser	29
2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung	29
2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene	29
2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung	30
2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	30
2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung	30
2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	30
2.8.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung	30
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
2.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	31
<b>3.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>32</b>
<b>4.0 Zusätzliche Angaben</b>	<b>32</b>
4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	32
4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
<b>Anmerkung zum Verfahren</b>	<b>34</b>
<b>Lage der Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>35</b>
<b>Anhang 1: Begründungsdatenblatt</b>	<b>38</b>

## 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 Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

in der jeweils gültigen Fassung.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

---

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat am 11.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hellwinkel“ beschlossen, um dem dringenden Bedarf nach qualitativem Wohn- und Lebensraum in der Wolfsburger Innenstadt zu begegnen. Hierzu wird auf den ehemaligen Flächen der Kleingartenvereine „Steimkerberg“ und „Waldfrieden“ südlich der Reislinger Straße ein verdichtetes Wohnquartier entwickelt. Der Bebauungsplan „Hellwinkel“ trat am 04.04.2017 in Kraft.

Im Rahmen der Umsetzung des 1. Bauabschnittes sind aufgrund der Komplexität des Gebietes und der aus den drei dazugehörigen Gestaltungshandbüchern abgeleiteten gestalterischen Ansprüchen Problemlagen bei der Umsetzung aufgetreten, die eine Änderung des Bebauungsplans erfordern. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hellwinkel.

Die Änderung erfolgt u.a. aufgrund der Tatsache, dass für das Quartier „Hellwinkel“ mittlerweile sowohl eine Quartiersgarage als auch ein Nahversorger geplant sind, die im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen waren. Darüber hinaus betreffen die weiteren Änderungen u.a. teilweise die Grundflächenzahlen, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Baulinien, Korrekturen der Verkehrsflächen und die örtliche Bauvorschrift.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Wolfsburg am 30.03.2022 Änderungen des Bebauungsplans Hellwinkel sowie der örtlichen Bauvorschrift „Hellwinkel“ beschlossen.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans wird auch genutzt, die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück der Hellwinkelschule vorzubereiten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfährt hier eine geringfügige Flächenergänzung.

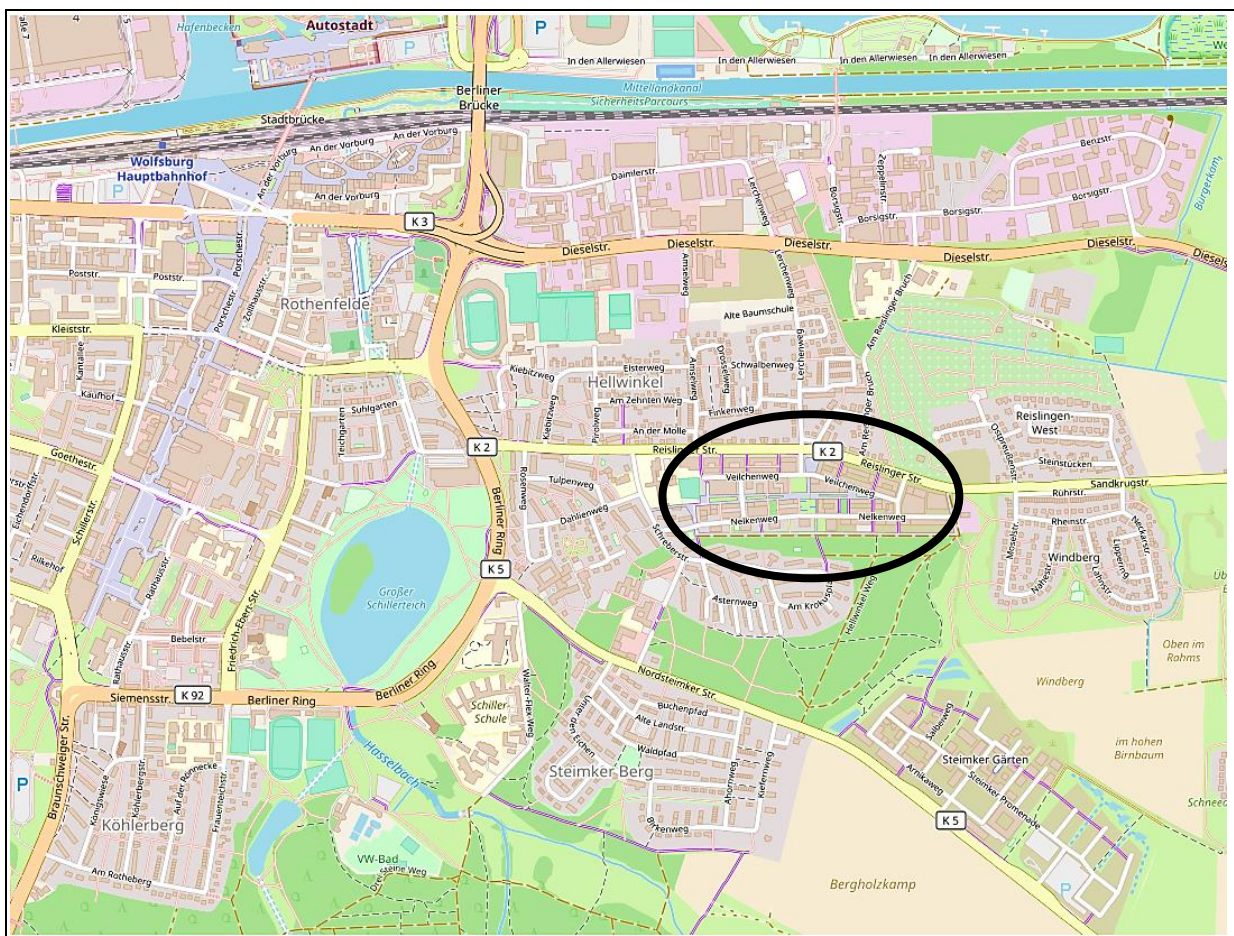
Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### 1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hellwinkel, südlich der Reislinger Straße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu dieser Begründung. Der nachfolgende Übersichtsplan kennzeichnet die Lage des Planungsraums im Stadtbereich.

## Stadt Wolfsburg Plangebiet „Hellwinkel“



 Lage des Plangebietes

---

## **2 Ausgangssituation**

---

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

---

Der Stadtteil Hellwinkel bildet einen Teil des östlichen Randes des bebauten Stadtkerns von Wolfsburg. Mit Beginn der Umsetzung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Hellwinkel“ entsteht hier ein hoch verdichtetes stadtnahes Wohnquartier mit modernen Gebäuden und qualitativ hochwertigen, grünräumlich gestalteten öffentlichen Aufenthaltsflächen.

Schwerpunkt der grundzentralen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im nahen Umfeld bilden bisher die Einzelhandelsangebote am Reislinger Markt und im Anemonenweg. Für eine Modernisierung des Nahversorgungsangebotes ist vorgesehen, den bisher am Anemonenweg ansässigen Nahversorger in das Wohnquartier „Hellwinkel“ zu verlagern.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

---

Das Quartier „Hellwinkel“ zeichnet sich durch eine verdichtete Bebauung mit Grundflächenzahlen (GRZ) von bis zu 1,0 und – für den südwestlichen Teilbereich – bis zu zwölfgeschossigen Wohnhäusern aus. Der überwiegende Bereich erlaubt eine Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und bis zu vier Vollgeschosse. Das Gebiet ist als Wohnquartier (allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO) konzipiert.

### **2.3 Erschließung**

---

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets besteht im Norden über die innerörtlich gelegene Reislinger Straße, die als Kreisstraße K2 klassifiziert ist und mittelbar westlich an den Berliner Ring (K92) anschließt. Der Berliner Ring bildet die Hauptverkehrsachse für den Nord-Süd-Verkehr im Stadtzentrum.

Einbindungen in den öffentlichen Personennahverkehr, den Bussen der WVG, bestehen über Bushaltestellen an der Reislinger Straße, wobei sich eine der Haltestellen zentral, am Einmündungsbereich Reislinger Straße/ Lerchenweg befindet. Die Reislinger Straße ist an dieser Stelle Teil der Alternativen Grünen Route für ÖPNV und Radverkehr (AGR). Die geplante AGR erstreckt sich vom Berliner Ring über die Gebiete Hellwinkel-Terrassen, Steimker Berg sowie Nordsteimke bis hin zur P+R-Anlage Hehlingen.

Neben straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen verläuft am Südrand des Gebietes am Waldrand ein Fuß- und Radweg mit Anschluss nach Reislingen sowie nach Süden in den Stadtteil Steimker Berg bzw. zur dortigen Landesstraße L322.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Der Planbereich ist über die in den öffentlichen Flächen der Reislinger Straße und des Nelkenweges gelegen öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden.

### **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

---

Der westliche Teil des Planbereichs (Bauabschnitt 1 des Quartiers) ist größtenteils bereits als Wohnquartier bebaut und über Baustraßen erschlossen. Der östliche Bereich ist in Vorbereitung des 2. Bauabschnitts von den vormaligen Kleingartenstrukturen beäumt und mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Baustraßen vorbereitet worden.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Das Gelände ist in Ost-Westrichtung annähernd eben mit einem Höhenanstieg nach Süden ausgebildet. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 65,3 m ü. NN im Süden und 58,3 m ü. NN im Norden.

Im Südwesten bezieht der Bebauungsplan eine Mehrfamilienhaussiedlung, im Nordosten ein größeres Villengrundstück mit ein. Die Außenbereiche der einbezogenen Mehrfamilienhaussiedlung ist in typischer Weise mit Einzelbäumen auf Scherrasenflächen geprägt. Innerhalb des Villengrundstück mit ausgeprägtem Gartenanteil besteht ein Gehölzbestand aus älteren Laubbäumen.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen durch die hohen Belastungen des Straßenverkehrs auf der Reislinger Straße. Unabhängig davon sorgt die innerstädtische Lage des Plangebiets für allgemeine Lärm- und Abgasbelastungen. Zur ausreichenden Beachtung der gesunden Wohnverhältnisse bestehen Festsetzungen zum passiven (baulichen) Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen im Bebauungsplan.

Altlasten bestehen für den Planbereich nicht.

Das südlich angrenzende Siedlungsgehölz (Wald) steht deutlich erkennbar auf vormaligen Wölbäckern.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

---

Die im Bebauungsplan als öffentliche Straßen, Wege und öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Stadt ist darüber hinaus auch noch überwiegend Eigentümerin der unbebauten Baufelder im geplanten 2. Bauabschnitts des Quartiers sowie eines Restgrundstücks im 1. Bauabschnitts. Es ist beabsichtigt, die Baugrundstücke innerhalb der Baufelder an Privat zu veräußern.

## 3. Planungsbindungen

---

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

---

Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen (letzte Änderung aus 2022) ist Wolfsburg Oberzentrum. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Als Mitglied des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für die Stadt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Die Stadt Wolfsburg ist hier - abgeleitet aus dem LROP - ebenfalls als Oberzentrum festgelegt. Neben den besonderen Entwicklungsaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, die alle zentralen Orte im Verbandsgebiet besitzen, weist die zeichnerische Darstellung des RROP der Stadt Wolfsburg die besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus zu.

Der Bereich des Bebauungsplans ist im RROP als Siedlungsbereich nachrichtlich übernommen. Besondere Festlegungen hierfür bestehen nicht. Das Ziel des Bebauungsplans, an zentraler Stelle des Oberzentrums Wohngebiete zu entwickeln, entspricht insofern den Zielen der Raumordnung zur Entwicklung Wohnstätten in den zentralen Orten im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Die im Rahmen der Planänderung vorgesehene Verlagerung des aktuell am Anemonenweg ansässigen Nahversorgers in das Wohnquartier „Hellwinkel“ hat keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung. Der im Quartier geplante Discounter dient der wohnortbezogenen Nahversorgung, wird entsprechend auf min. 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten und seinen Umsatz zu min. 50 % aus dem fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) generieren. Ein entsprechendes Fachgutachten aus 2020 bestätigt für den geplanten Standort eine nicht Raumbedeutsamkeit für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 835 qm inkl. Backshop. Der Nahversorger ist also nicht raumbedeutsam und entzieht sich damit den Regeln des Landesraumordnungsprogramms gem. Abschnitt 2.3 LROP 2017.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

---

Der Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg weist für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Aus dieser Darstellung leitet der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ab, so dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen ist.

### 3.3 Landschaftsplanung

---

Die Stadt Wolfsburg besitzt einen Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 1999. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Überplanung und Bebauung des Gebietes sind die aus dem Jahr 1999 für den Planbereich getroffenen Aussagen des Landschaftsrahmenplanes nicht mehr aktuell.

Unter Beachtung der vormals vorhandenen natürlichen Strukturen innerhalb der ehemaligen Kleingartenanlagen wurden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle des Stadtgebietes entwickelt und umgesetzt.

### 3.4 Vorhandenes Planungsrecht

---

Für den Großteil des Planbereichs besteht der Ursprungsbebauungsplan „Hellwinkel“, Rechtskraft seit dem 04.04.2017.

Für die im Westen einbezogene Teilfläche des Grundstücks der Hellwinkelschule besteht kein verbindliches Bauplanungsrecht. Vorhaben an dieser Stelle sind aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten für Vorhaben an dieser Stelle künftig die Vorgaben dieses Bebauungsplans.

Für den Großteil des Planbereichs gilt die Örtliche Bauvorschrift „Hellwinkel“, ebenfalls rechtskräftig seit dem 04.04.2017. Die Örtliche Bauvorschrift wird in einem gesonderten Verfahren parallel zum Bebauungsplan geändert.

### 3.4 Fachplanungen

---

#### - Denkmalschutz

Die Wohnhauszeile Nelkenweg 2/4/6 steht als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des § 3 NDSchG unter Denkmalschutz und hat im Bestand drei Vollgeschosse. Die Wohnhauszeilen nördlich des Nelkenweges (Nr. 1/3/5/7/9) bilden mit der Gruppe eine starke bauliche Einheit.

Der Wald und die waldähnlichen Flächen südlich des Planbereichs befinden sich auf historischen Wölbäckern, die ein Bodendenkmal darstellen.



---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

#### - Landeswaldgesetz

Die Südgrenze des Planbereichs bildet ein Gehölzbestand aus mittelalten Bäumen. In Bezug auf die rechtliche Einordnung bestehen hier zwei unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen. So befindet sich der südwestliche Teilbereich innerhalb des Bebauungsplans „Hellwinkel Süd“ aus dem Jahre 1978, nach dem der Gehölzbestand Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist. Vorhaben innerhalb dieses Bestandes sind insofern auf Grundlage von § 30 BauGB zu beurteilen.

Der südöstlich gelegene Bewuchs befindet sich im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aufgrund der hier vorhandenen Bestockung mit Bäumen handelt es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG). Der Wald besitzt an dieser Stelle weniger eine Bedeutung für die Forstwirtschaft, sondern eher für die allgemeinen Funktionen als Klima- und Immissionsschutzwald und insbesondere für die wohnortnahe Erholung. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans vereinbart, dass hier ein Bebauungsabstand von 30 m zum Stadtwald ausreicht, um sowohl den naturräumlichen Bedingungen als auch der Gefahr durch umstürzende Bäume im Wald im erforderlichen Maße Rechnung zu tragen. Der vorsorglichen Gefahrenabwehr entsprechend, bestehen Festsetzungen im Bebauungsplan (Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche, Ausschluss von Stellplätzen), die unverändert übernommen werden.

#### - Wasserrechtliche Belange

Bei dem Graben, der die östliche Planbereichsgrenze bildet, handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung, der eine Vorflutfunktion und ein relativ großes Einzugsgebiet besitzt. Der Graben wird als östlicher Grenzgraben geführt. Veränderungen für den Graben bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Er ist eingebettet in eine öffentliche Grünfläche.

---

## **4. Planungskonzept**

---

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das Grundkonzept des Bebauungsplans „Hellwinkel“ leitet sich aus dem Quartiersentwicklungsplan „Wohnbaugebiet Hellwinkel“ des Berliner Büros SMAQ ab, nach dem innerhalb des Gebietes bis zu rd. 750 Wohneinheiten entstehen sollen.

Veränderungen der Grundkonzeption des Quartiersentwicklungsplans und den daraus resultierenden Regelungen des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft vielmehr standortbezogene Inhalte für einzelne Baufelder in Bezug auf Festsetzungen zu Grundstückszufahrten und einzelne Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und unterbaubaren Grundstücksflächen. Hierbei spielen auch die Überlegungen zur Verlagerung des westlich am Annemonenweg gelegenen Nahversorgers in den 2. Bauabschnitt des Quartiers sowie die Anlage einer Quartiersgarage im 1. Bauabschnitt des Quartiers eine Rolle.

Bezogen auf die fortgeschrittenen Straßen- und Grünordnungsplanungen erfolgen Anpassungen der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen.

---

## 4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens

---

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelungsinhalten mit den aktuellen Planungsüberlegungen bzw. den fortgeschrittenen Straßen- und Grünordnungsplanungen in Übereinstimmung zu bringen. Die Änderungen innerhalb der einzelnen Baufelder beschränken sich – wie vorstehend ausgeführt – im Wesentlichen auf Detailregelungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu den über- und unterbaubaren Grundstücksflächen. Die aktuell angestrebte Ansiedlung eines Nahversorgers ist gem. der geltenden Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ bereits aktuell möglich. Gleiches gilt für die Anlage einer „Quartiersgarage“ als Stellplatzanlage für Bewohner und Besucher des Quartiers. An der Grundkonzeption des Bebauungsplans wird insofern festgehalten; veränderte wesentliche Auswirkungen bereitet die Bebauungsplanänderung nicht vor.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren nach BauGB mit einer Umweltprüfung. Eine Beteiligung der Bevölkerung ist innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und regulären Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

---

## 4.3 Planungsalternativen

---

Mit Blick auf das Ziel der Bebauungsplanänderung, das darin besteht geringe Problemlagen bei der Umsetzung der geltenden Festsetzungen zu bereinigen, ohne dass damit der bestehende Charakter des Gebietes verändert wird, erübrigt sich eine Alternativen Diskussion zu den grundsätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA).

---

# 5. Planinhalt

---

---

## 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

---

---

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

---

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird beibehalten. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind damit neben Wohngebäuden (Nr. 1) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) allgemein zulässig. Da sich die Formulierung „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ nicht unmittelbar auf den Planbereich eines Bebauungsplans bezieht, sondern auch ein räumlich weiter gefasstes Wohnquartier umschreibt, ist die für das Baufeld A<sup>II</sup> angestrebte Ansiedlung eines Nahversorgers, der auch den umliegenden Wohngebieten zur wohnortnahen Grundversorgung dient, ohne veränderte Regelungen zur Art der baulichen Nutzung zulässig.

Für das Baufeld D<sup>I</sup>, das den westlichen Rand der Quartierseinfahrt in den Bauabschnitt 1 des Planbereichs bildet, bestehen Überlegungen zur Anlage einer „Quartiersgarage“ für Bewohner und Besucher des Gebietes. Bezogen auf die Lage an der Reisinger Straße und der hier gelegenen Bushaltestelle bietet sich für diesen Bereich auch die Bündelung verschiedener Mobilitätsangebote, wie Fahrradabstellanlagen oder der Verleih von Fahrrädern und Elektrorädern (E-Bike) im Umfang des Quartiers an („Mobilitätshub“). Dabei wären sowohl die Anlage einer „Quartiersgarage“, als Anlage im Sinne von § 12 Abs. 2 BauNVO, wie auch ein Fahrrad- bzw. E-Bike-Verleih, als nicht

störender Gewerbebetrieb gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Eine Fahrradwerkstatt ist als Handwerksbetrieb gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässig (siehe auch nachfolgenden Absatz).

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) des Quartiers sind nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglich, die sich nicht störend auf die Hauptfunktion auswirken. Aus diesem Grunde wurden im Ursprungsbebauungsplan Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) von vornherein ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) (siehe oben) oder Anlagen der Verwaltung (Nr. 3) können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden. Räume für freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gem. § 13 BauNVO uneingeschränkt zulässig.

#### Änderungsinhalte:

##### - Baufelder L<sup>I</sup> / M<sup>I</sup> und N<sup>I</sup> / J<sup>II</sup>

Der vorgesehenen Durchlässigkeit und grünräumlichen Verzahnung des Quartiers mit den südlich gelegenen bewaldeten Grünanlagen geschuldet, wurden zwischen den jeweiligen Baufeldern L<sup>I</sup> und M<sup>I</sup> sowie N<sup>I</sup> und J<sup>II</sup> öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung wurden bzw. sollen die Baufelder L<sup>I</sup> und M<sup>I</sup> sowie N<sup>I</sup> und J<sup>II</sup> eigentumsrechtlich und organisatorisch – über jeweils eine gemeinsame Tiefgarage – zusammengefasst werden. Die vormals als „öffentlich“ vorgesehene Zäsur wird entsprechend als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit ist durch die Beibehaltung eines Gehrechtes im Bebauungsplan und Regelungen in den Grundstückskaufverträgen gesichert. Die beidseitig der jeweiligen öffentlichen Fußwege vorgesehene grünräumliche Gestaltung wurde bzw. wird ebenfalls in den Kaufverträgen berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft hier auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Festsetzungen zu den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Anlagen, wie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und sonstige Anlagen, die nach Landesrecht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig wären bzw. zugelassen werden könnten, sind von vornherein unzulässig. Nicht betroffen von dieser Regelung sind rein unterirdische Anlagen, wie die angesprochenen Tiefgaragen (siehe auch Pkt. 5.1.3 a)).

##### - Baufelder D<sup>II</sup> und E<sup>II</sup>

Im Rahmen der vertiefend vorliegenden Straßenplanung wurde die am östlichen Ende des Nelkenweges vorgesehene Wendemöglichkeit geringfügig um einige Meter nach Westen in das Baufeld D<sup>II</sup> verlagert. Zur Anpassung des Bauplanungsrecht an den vorgesehenen Ausbau, entfällt hier auf rd. 25 m<sup>2</sup> ein Teil des Baufeldes zugunsten einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die im Ursprungsplan östlich der Wendeanlage festgesetzte „private Grünfläche“ wird der Verkehrsflächenverlagerung geschuldet, ebenfalls angepasst (siehe Pkt. 5.3.2 Grünflächen, privat).

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im geltenden Bebauungsplan über Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und ergänzend über Regelungen zur Höhe der Gebäude über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit konkreten Traufhöhen bestimmt. Zusätzlich bestehen Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens. Diese Regelungsinhalte werden dem Grunde nach beibehalten.

Die Begründung der Festsetzungsinhalte für die einzelnen Baufelder ist dem Ursprungsplan zu entnehmen.

Änderungsinhalte:

- Baufeld D<sup>I</sup>

Um, wie vorstehend erläutert, den Bau einer Quartiersgarage im Baufeld D<sup>I</sup> zu ermöglichen, werden die ursprünglichen Festsetzungen zur zwingenden Geschosshöhe in Richtung der Reislinger Straße und zum Quartierseingang geändert. Die ursprünglich festgesetzte zwingende Gebäudehöhe von fünf Geschossen wird zugunsten einer zwingenden Vier- bis Fünf-Geschossigkeit gelockert. In Zusammenspiel mit einer Erhöhung der Geschossigkeit für den rückwärtigen Bereich des Baufeldes von drei auf bis zu vier Geschosse, wird der Bau einer Quartiersgarage mit durchgehend vier Geschossen ermöglicht. Die bauliche Ausprägung der Blockränder am Quartierseingang bleibt gewahrt.

Für die Erdgeschosse an der Reislinger Straße bestimmt der Bebauungsplan Mindest-Raumhöhen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die zur Straße ausgerichteten Räume – unabhängig von ihrer Erstnutzung – immer auch eine Umnutzung zugunsten von Geschäfts- oder Büroräume erlauben. Hinsichtlich des möglichen Baus einer Quartiersgarage im Baufeld D<sup>I</sup> wird die textliche Festsetzung Ziff. 4 a dahingehend präzisiert, dass diese Regelung nicht auf Garagengeschosse anzuwenden ist.

- Baufeld A<sup>II</sup>

Für das Baufeld A<sup>II</sup> ist im Ursprungsbebauungsplan eine Blockrandbebauung festgesetzt, bei der der Innenhof lediglich unterbaut werden darf. Mit Blick auf den notwendigen Raumbedarf eines Nahversorgungsmarktes, der hier angesiedelt werden soll, stellt diese Regelung ein bauplanungsrechtliches Hindernis dar, das im Rahmen dieser Änderung beseitigt wird. Für den Innenhofbereich wird künftig eine Bebauung mit bis zu einem Vollgeschoss ermöglicht.

Für den rückwärtigen Blockrandbereich wird die vormals zwingende Drei-Geschossigkeit aufgegeben, um in Richtung des Quartiersinneren eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen.

- Baufeld F<sup>II</sup>

Im Rahmen der vertiefenden Planungen des 2. Bauabschnitts hat sich verfestigt, dass die im Quartier Hellwinkel geplante Kindertagesstätte im Baufeld F<sup>II</sup> entstehen soll. Im Unterschied zur ursprünglich vorgesehenen Anlage einer „dorfartigen“ Struktur mit Einzelgebäuden sieht der hierfür zwischenzeitlich vorliegende Entwurf aufgrund des notwendigen Raumprogrammes mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Kindertagesstätte einen zusammenhängenden Gebäudekomplex vor. Damit sich der nun über das ganze Baufeld erstreckende Gebäudekomplex maßstabsgerecht in das Quartier einfügt, sollen die im Ursprungsentwurf nach Nordwesten zum Quartierseingang und nach Osten zum Quartiersplatz Hellwinkelerrassen vorgesehenen Kubaturen der Gebäude verringert werden. Zu diesem Zweck wird der im Nordosten des Baufeldes vorgesehene, zwingend mit IV-Geschossen zu errichtende Bereich verkleinert. Im Osten wird die ursprünglich vorgesehene zwingende VI-Geschossigkeit zugunsten einer zwingenden IV- bis VI-Geschossigkeit geöffnet. Nach dem Entwurfskonzept sind hier fünf Vollgeschosse mit einem schräg nach Osten aufsteigendem Dach vorgesehen.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

- Baufeld I<sup>II</sup>

Die Grundflächenzahl (GRZ) für oberirdische Anlagen ist nach dem Ursprungsbebauungsplan im Baufeld I<sup>II</sup> aktuell auf 0,4 begrenzt. Die aktuelle Grundflächenzahl (GRZ) nimmt damit Bezug zu den östlich und südlich gelegenen Quartiersbereichen mit gleicher Grundflächenzahl. Tatsächlich ist das Baufeld stadträumlich allerdings den westlich und nördlich gelegenen Baufeldern zuzuordnen, für die es den Abschluss in Richtung Westen und Süden bildet. Aus diesem Grunde wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,6 korrigiert.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

---

a) Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Der Bebauungsplan regelt die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen im Regelfall über Baugrenzen. An stadträumlich herausragenden Stellen wird das stringente Mitte der Baulinie genutzt.

Um im Rahmen der teils deutlich eingeschränkten Bebaubarkeit der Grundstücke genügend Raum für die Anlage von Stellplätze in Tiefgaragen zu ermöglichen, trifft der Ursprungsbebauungsplan ergänzend Regelungen für die Anlage rein unterhalb der Geländeoberfläche befindlicher Gebäude oder Anlagen getroffen.

Die im Ursprungsbebauungsplan zu den über- und unterbaubaren Grundstücksflächen getroffenen Festsetzungen werden im Grundsatz beibehalten. Änderungen ergeben sich für die nachfolgend aufgeführten Baufelder.

Änderungsinhalte:

- Baufeld D<sup>I</sup>

Die bauliche Ausformung der Ecksituation Reislinger Straße/Quartierseinfahrt wird weiterhin über eine Baulinie gesichert. Darüber hinaus soll jedoch ermöglicht werden, dass am Ende des Blockrandes auch bauliche Rücksprünge möglich sind, so dass die nicht städtebaulich bedeutsamen Ecken (in Richtung Westen an der Reislinger Straße und in Richtung Süden an der Quartierseinfahrt) durch das offenere Mittel der Baugrenze formuliert werden.

- Baufelder L<sup>I</sup> / M<sup>I</sup> und N<sup>I</sup> / J<sup>II</sup>

Dem Bau gemeinsamer Tiefgaragen der Baufelder L<sup>I</sup> und M<sup>I</sup> sowie N<sup>I</sup> und J<sup>II</sup> geschuldet (siehe auch Pkt. 5.1.1) werden die Baugrenzen für rein unterhalb der Geländeoberfläche befindlicher Gebäude oder Anlagen für die jeweils zusammengehörigen Grundstücksflächen zusammengefasst.

- Baufelder D<sup>II</sup> und E<sup>II</sup>

Im Zuge der unter Pkt. 5.1.1 begründeten Verschiebung der Wendeanlage und der daraus resultierenden Korrekturen für die beiden Baufelder D<sup>II</sup> und E<sup>II</sup> ergibt sich notwendiger Weise eine Verlaufskorrektur der überbaubaren Grundstücksgrenzen zwischen den beiden Baufeldern.

b) Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise trifft der geltende Bebauungsplan bezogen auf die Leitidee des Quartiersentwicklungsplans „Vielfalt und Mischung“ baufeldbezogen in unterschiedlicher Weise. Neben der offenen (o) und geschlossenen (g) Bauweise kommen in vielen Fällen Mischformen der beiden Bauweisen zum Tragen. Veränderungen an den bestehenden Regelungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### c) Tiefe der Abstandsflächen

Als Folge der Zielsetzung, ein hoch verdichtetes und zugleich qualitätsvolles Wohngebiet zu entwickeln, bestehen innerhalb des geltenden Bebauungsplans insbesondere für die südwestlichen Baufelder Reduzierungen des gem. NBauO einzuhaltenden Gebäude-Abstandsmaßes. Die Reduzierungen wurden unter Beachtung einer ausreichenden Besonnung aller Wohnungen und einer klimatischen Untersuchung zu den Windverhältnissen anhand von Modellen und Berechnungen<sup>1)</sup> abgestimmt und festgesetzt. Veränderungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen.

## 5.2 Erschließung

---

### 5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

---

#### a) Straßenverkehrsflächen

Das Quartier Hellwinkel wird im Norden durch die Reislinger Straße (Kreisstraße K2) und von Westen her über den vormals als Sackgasse ausgebildeten Nelkenweg erschlossen.

Entsprechend der Funktion der Reislinger Straße als Hauptverkehrsstraße, die die Landesstraße L653 mit dem Berliner Ring (L322/ K92) verbindet, erfolgt die Haupterschließung des Quartiers über zwei Anschlusspunkte an die Reislinger Straße, wobei der westliche Anschluss bereits hergestellt ist. Die innere Erschließung des Quartiers ist über eine Ringstraße, die den Kernbereich des Gebiets erfasst, vorgesehen. Die Erschließung wird mit Umsetzung des 2. Bauabschnitts fertiggestellt. Veränderungen gegenüber dem rechtskräftig im Bebauungsplan gesicherten Bestand sind nicht erforderlich und werden nicht vorgenommen.

#### Änderungsinhalte:

Aufgrund der hohen baulichen Verdichtung auf der einen und der beabsichtigten Straßenraumbegrünung mit Bäumen und der notwendigen Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an öffentlichen Parkplätzen auf der anderen Seite, bestehen im Bebauungsplan räumlich konkretisierte Regelungen für die Anlage von Grundstückszu- und -abfahrten.

Um auf Ebene des Bebauungsplans rechtssicher festzuhalten, dass außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche weitere Grundstückszu- und Grundstücksabfahrten unzulässig sind, wird die zugehörige textliche Festsetzung Ziffer 10 entsprechend ergänzt. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.

#### - Baufeld A<sup>II</sup>

Grundstückszu- und -abfahrten auf die Reislinger Straße wurden im Ursprungsbebauungsplan mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung im Baufeld E<sup>II</sup> ausgeschlossen. Um im Zuge der Ansiedlung eines Nahversorgers im Baufeld A<sup>II</sup> Lkw-Lieferverkehre aus dem Quartiersinneren herauszuhalten wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung für das Baufeld eine Grundstücksabfahrtmöglichkeit auf die Reislinger Straße für Lieferverkehre des Nahversorgers zugelassen.

---

<sup>1)</sup> Quartiersentwicklung Hellwinkel: Workshop am 27.01.2014 im Rathaus der Stadt; Pkt. Quartiersklima - Untersuchung als Grundlage des Vorentwurfs: Analyse der wesentlichen Einflussgrößen Wind und Sonne

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

- Baufelder L<sup>I</sup> / M<sup>I</sup> und N<sup>I</sup> / J<sup>II</sup>

Die Herstellung einer gemeinsamen Tiefgarage für die jeweiligen Baufelder L<sup>I</sup> und M<sup>I</sup> sowie N<sup>I</sup> und J<sup>II</sup> erfordert jeweils nur eine Grundstückszu- und -abfahrt für das jeweils betroffene Grundstück, so dass die ursprünglich vorgesehene Anzahl der Grundstückszu- und -abfahrtsbereiche von vier auf zwei reduziert werden kann. Da mit der Planung einer jeweils gemeinsamen Tiefgarage allerdings auch eine veränderte Organisation einhergeht, werden die Zu- und Abfahrtsbereiche den konkreten Vorhaben angepasst. Die veränderte Lage wird im Rahmen der Straßenausbaumaßnahmen berücksichtigt.

- Baufeld F<sup>II</sup>

Für das Baufeld F<sup>II</sup> liegt ein städtebaulicher Entwurf mit einer gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan leicht nach Osten versetzten Tiefgarein- und -ausfahrt vor. Den Erfordernissen des Entwurfskonzepts folgend, wird der Ein- und Ausfahrtsbereich um einige Meter nach Osten verschoben.

- Baufeld I<sup>II</sup>

Die Grundstückszu- und -abfahrt für das Baufeld I<sup>II</sup> war ursprünglich am Südrand im Eckbereich zur Einfahrt auf die Reislinger Straße vorgesehen. Im Rahmen der konkreten Straßenausbauplanungen ergeben sich hier aufgrund erforderlicher Radien und Sichtflächen mögliche Probleme für die Verkehrssicherheit, so dass der Einfahrtsbereich von der Einmündung weg in Richtung Westen versetzt wird.

b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Quartierspromenade

Zentrales Element des Quartiers „Hellwinkel“ ist eine grünräumlich mit Spiel- und Aufenthaltsflächen gestaltete fußläufige Achse als örtlicher Treffpunkt des Quartiers, die im Sinne der Erschließungsfunktion für Anwohner, Fußgänger und Radfahrer sowie für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge als öffentliche Verkehrsfläche „Quartierspromenade“ festgesetzt ist. Um den grünräumlichen Charakter bereits bauleitplanerisch hervorzuheben, befinden sich eingestreut innerhalb der Verkehrsfläche „öffentliche“ Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“.

Änderungsinhalt:

Die zwischenzeitlich für das Grundstück der Hellwinkelschule konkretisierten Maßnahmen ermöglichen einen weiteren Ausbau der Quartierspromenade in Richtung Westen zugunsten von Wegeverbindungen und einer öffentlich nutzbaren Grünfläche. Diesen Möglichkeiten folgend wird der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans an dieser Stelle erweitert und in die Quartierspromenade als Verkehrsfläche sowie als öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit einbezogen (siehe auch Pkt. 5.3.1 Öffentliche Grünflächen).

c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Fuß- und Radweg/ Komfortradweg/ Land- und Forstwirtschaft

Zur Vernetzung der Ost-West-gerichteten Radwegstrukturen untereinander, aber auch für eine quartiersübergreifende Verbindung von Nord nach Süd, sind zwischen einzelnen Baufeldern Radverbindungen so vorgesehen, dass hier teilweise straßenunabhängige Radfahrtrassen entstehen. Die entsprechend als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bezeichneten Flächen werden für die Benutzung sowohl durch Radfahrer wie auch durch Fußgänger gleichermaßen hergerichtet.

Bezogen auf die Unterhaltungszuständigkeit innerhalb der Geschäftsbereiche der Stadt Wolfsburg wird dabei nur ein geringer Anteil der straßenunabhängigen Wege als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der weitaus größte Anteil der Rad- und Fußwege bzw. der reinen Fußwege ist als Geh- und Fahrrecht zumeist auf stadteigenen (öffentlichen) Grünflächen berücksichtigt (siehe auch Pkt. 5.2.4).

Am Süd- und Ostrand des Gebietes berücksichtigt der Bebauungsplan die Anlage eines rd. 4 m breiten Radweges als sog. „Komfortradweg“. Da beide Wege auch weiterhin Zufahrtmöglichkeiten für die Wald- und Grünflächenpflege bzw. der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden, ist auch der landwirtschaftliche Verkehr zugelassen.

#### d) Öffentlicher Nahverkehr/ Bushaltestellen

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen aktuell über Haltestellen des Busliniennetzes der WVG an der Reislinger Straße. Der im Planbereich gelegene Haltepunkt gegenüber dem Lerchenweg wird am sog. Quartierseingangsplatz wieder aufgenommen. Zusätzlich ist eine Haltestelle zwischen den Baufeldern I<sup>II</sup> und M<sup>II</sup> geplant.

### 5.2.2 Private Verkehrsanlagen

#### Stellplatzflächen

Eine ausreichende Anzahl von Stellplatzflächen ist innerhalb der Quartiers auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen und im Rahmen der Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahren durch Garagen oder sonstige Flächen nachzuweisen.

Zur Schaffung einer klaren baulichen Struktur in dem Sinne, dass Garagen und Stellplatzflächen im Vorbereich der Gebäude nicht angeordnet werden sollen und Innenhöfe zur Förderung des Wohnklimas insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Ausnutzungsziffern von (oberirdisch) ruhendem Verkehr freigehalten werden sollen, bestehen innerhalb des Bebauungsplans teils dezidierte Regelungen zur Anlage der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen auf Grundlage von § 12 BauNVO.

Damit der Fußgängerraum nicht durch übermäßig breite Garagenein- und -ausfahrten beeinträchtigt wird, beschränkt der Bebauungsplan die Breite der Zu- und Abfahrten. Wegen der besonderen Verdichtung im Quartier und der damit verbundenen hohen Anzahl an Wohneinheiten bestehen zusätzlich konkrete Vorgaben im Bebauungsplan zur Lage von Grundstückszu- und -abfahrten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB (zu den Änderungsinhalten siehe Pkt.5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen)

#### Privatweg

Um den angestrebten grünräumlichen Charakter der Grünfläche im nördlichen Vorbereich des Baufeldes D<sup>II</sup> nicht durch die Anlage von einzelnen Grundstückswegen in Richtung auf die Reislinger Straße zu durchkreuzen, setzt der Ursprungsbebauungsplan zur Erschließung des Baufeldes einen Gemeinschaftsweg fest. Über diesen Weg ist die fußläufige (vordere) Erschließung der künftigen Wohngrundstücke gesichert. Der Weg ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Privatweg festgesetzt.

#### Änderungsinhalt:

Damit sichergestellt ist, dass Ver- und Entsorgungsträger diesen Weg zur Verlegung ihrer notwendigen Anlagen und Leitungen nutzen können, wird den Trägern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein entsprechendes Leitungsrecht eingeräumt (siehe auch Pkt. 5.2.4).



---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### 5.2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Einbindung des Gebiets in die in der Stadt Wolfsburg vorhandenen technischen Infrastrukturanlagen ist über die Erweiterung der bestehenden Netze und Anlagen für Trinkwasser, elektrische Energie, Telekommunikation, Fernwärme, Schmutzwasser und Regenwasser gegeben bzw. bereits weitestgehend erfolgt.

Weitergehende Ausführungen und Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

### 5.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

---

Wie bereits unter Pkt. 5.2.1 erläutert, ist den Zuständigkeiten innerhalb der Geschäftsbereiche der Stadt Wolfsburg geschuldet, dass der Großteil der zwischen den einzelnen Baufeldern anzulegenden Fußwege bzw. Fuß- und Radwege nicht über öffentliche Verkehrsflächen, sondern durch Geh- und Fahrrechte (ausschließlich für den fuß- und radläufigen Verkehr) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf öffentlichen Grünflächen gesichert wird.

#### Änderungsinhalt:

Nach den konkreten Ausbauplanungen der Wegeverbindungen innerhalb bzw. am Rande der „Wiesenterrassen“ geschuldet, wird das in der südlichen „Wiesenterrasse“ am Westrand festgesetzte Geh- und Leitungsrecht geringfügig nach Westen verlegt.

Zur Klarstellung gegenüber den Ver- und Entsorgungsträgern, dass diese neben den öffentlichen Straßenräumen auch in öffentlichen Grünflächen Leitungen innerhalb der geplanten Wege einbringen können, sind diese hier zusätzlich mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bedacht.

Die Herausnahme der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwischen den Baufeldern L<sup>I</sup> und M<sup>I</sup> sowie N<sup>I</sup> und J<sup>II</sup> berührt das ursprünglich vorgesehene Erschließungskonzept nicht. Die Verlegung von Leitungen innerhalb der Wege ist davon unabhängig weiterhin möglich.

#### Änderungsinhalt:

Damit, wie unter Pkt. 5.2.2 begründet, sichergestellt ist, dass Ver- und Entsorgungsträger den Privatweg für das Baufeld E<sup>II</sup> zur Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen nutzen können, wird den Trägern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein entsprechendes Leitungsrecht eingeräumt.

## 5.3 Grünflächen

---

### 5.3.1 Grünflächen, öffentlich

---

#### „Wiesenterrassen“ und Parkanlagen

Ein herausragendes Element des Quartiers „Hellwinkel“ stellen die sog. „Wiesenterrassen“ im zentralen Bereich des Gebiets dar, die nicht nur einen Landschaftsbezug mit dem südlich gelegenen Park und Wald herstellen, sondern auch eine Ausgleichsfunktion zur verdichteten Bebauung des Wohnquartiers schaffen sollen. Gemäß ihrer grünräumlichen Ausprägung und eigentumsrechtlichen Zuweisung handelt es sich hier um öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Da sich die Gestaltung der Flächen der zusätzlich festgesetzten Funktion für die Regenwasserbewirtschaftung unterordnen muss (siehe Pkt. 5.2.3) erfolgt keine weitergehende Zweckbestimmung. In Fortsetzung der Funktion der „Wiesenterrassen“ als Bindeglied und Bezugselement zur waldähnlichen Parkanlage besteht im Süden eine weitere öffentliche Grünfläche.

- Änderungsinhalt:

Wie unter Pkt. 5.2.4 erläutert, wird das in der südlichen „Wiesenterrasse“ im Ursprungsbebauungsplan für Fußgänger und Ver- und Entsorgungsträger am Westrand festgesetzte Geh- und Leitungsrecht geringfügig nach Osten versetzt.

Quartierspromenade

Zur Dokumentation und Sicherung der Aufenthaltsfunktionen sowie der grünräumlichen Gestaltungsabsichten mit Gehölzen setzt der Bebauungsplan innerhalb der Quartierspromenade für die nicht rein verkehrlich notwendigen Bereiche öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Gemäß ihrer Funktion als Erholungs-, Aufenthalts- und Spielflächen erfolgen entsprechende Zweckbestimmungen als Spielbereiche und/oder Parkanlage.

- Änderungsinhalt:

Wie unter Pkt. 5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen erläutert, ermöglichen die zwischenzeitlich für das Grundstück der Hellwinkelschule konkretisierten Maßnahmen einen weiteren Ausbau der Quartierspromenade in Richtung Westen. Diesen Möglichkeiten und Gestaltungsabsichten folgend, wird der zentrale Bereich der Flächenergänzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Betroffen hiervon ist auch ein Teil der ursprünglich festgesetzten Promenade, die vorher als Verkehrsfläche bezeichnet war.

Wege- und straßenbegleitende öffentliche Grünflächen

Die städtebaulichen Überlegungen zur Durchlässigkeit und Einbindung des Quartiers in den bebauten Stadtbereich des Stadtteils Hellwinkel schlagen sich innerhalb des Quartiersentwicklungsplans in klaren Zäsuren zwischen den Baufeldern nieder. Neben den großflächig ausgebildeten Grünflächen bestehen daher im Bebauungsplan zur weiteren Vernetzung Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb schmal ausgeprägter öffentlicher Grünflächen.

- Änderungsinhalte:

Baufelder L<sup>I</sup> und M<sup>I</sup> sowie N<sup>I</sup> und J<sup>II</sup>

Der Herstellung einer gemeinsamen Tiefgarage für die Baufelder L<sup>I</sup> und M<sup>I</sup> sowie N<sup>I</sup> und J<sup>II</sup> und der damit verbundenen Eigentumsübertragung der die Baufelder ursprünglich trennenden öffentlichen Grünflächen, bedingt eine Änderung der Flächen zugunsten von Baufeldflächen (siehe auch Pkt. 5.1.1).

Südlich Baufeld E<sup>II</sup>

Auf Grundlage der zwischenzeitlich vertiefend vorliegenden Straßenplanung wurde die am östlichen Ende des Nelkenweges vorgesehene Wendemöglichkeit geringfügig um einige Meter nach Westen verlagert. Dieser Verlagerung sowie dem Entfall ursprünglich vorgesehener Parkplätze geschuldet ergibt sich eine veränderte Ausdehnung der Grünfläche, die die Planänderung berücksichtigt.

Für die Grünfläche waren ursprünglich Baumpflanzungen am Südrand der Fläche vorgesehen. Abgeleitet aus den aktuellen Planungsüberlegungen zur Straßenraumgestaltung, wonach die Baumreihe der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen

werden soll, wird der südliche Randstreifen der Grünfläche in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Die Grünfläche sollte ursprünglich an Privat veräußert werden. Von diesen Veräußerungsabsichten ist zwischenzeitlich Abstand genommen worden, so dass die Grünfläche nun eigentumsrechtlich der Öffentlichkeit zugeordnet wird. Gemäß den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans zum öffentlichen Grün folgend, wird die Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ näher bezeichnet.

Durch Rücknahme der Grünfläche im Süden und Ergänzung in Richtung der Wendeanlage wird die Fläche um rd. 25 m<sup>2</sup> vergrößert.

#### Obstbaumreihe

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sieht der Bebauungsplan entlang des südlich gelegenen Wald- bzw. Parkrandes, der von Fledermäusen als Flugroute und Jagdhabitat genutzt wird, die Anlage einer Obstbaumreihe unmittelbar nördlich des Radweges vor. Die für die Obstbaumreihe erforderliche Bepflanzungsfläche ist entsprechend ihrer Funktion und eigentumsrechtlichen Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Änderungen hieran werden nicht vorgenommen.

Da die Obstbaumpflanzungen ggf. die Abstände gem. Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) unterschreiten, ist eine entsprechende Duldung im Rahmen der Grundstücksveräußerung zu beachten.

### 5.3.2 Grünflächen, privat

#### Private Grünflächen zwischen den Baufeldern

Die städtebaulichen Überlegungen zur Durchlässigkeit und Einbindung des neuen Quartiers in den bebauten Stadtbereich des Stadtteils Hellwinkel schlagen sich innerhalb des Quartiersentwicklungsplans in klaren Zäsuren zwischen den Baublöcken an der Reislinger Straße nieder. Neben den Haupteingängen in das neue Quartier soll hier eine Vielzahl von fuß- und radläufig nutzbare Durchgänge entstehen. Um die Unterschiedlichkeit dieser Eingänge im Gegenüber zu den Straßeneinfahrten herauszustellen, muss hier der grünräumlich gestaltete Stadtraum dominieren. Aus diesem Grunde werden die die Rad- und Fußwege unmittelbar begleitenden privaten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (private) als Grünflächen festgesetzt.

Im Grundsatz sind die mit einer Breite von 5 m festgesetzten Rad- und Fußwegeflächen auch für die Nutzung durch die Feuerwehr als Zufahrts- und Aufstellflächen geeignet. Aufgrund der blockrandartig festgesetzten Struktur der Baufelder kann es allerdings notwendig werden, dass die Fuß- und Radwege auch für Überfahrten der Feuerwehr in die Baublöcke herangezogen werden sollen. Vor diesem Hintergrund ist textlich herausgestellt, dass die baublockbegleitenden privaten Grünflächen dafür beansprucht werden können, wobei allerdings weiterhin der grünräumliche Gestaltungsansatz zu beachten ist.

#### Private Grünflächen Baufeld D<sup>II</sup>

Das Aufnehmen der künftigen Bauflucht an der Reislinger Straße erzeugt östlich der 2. Quartiereinfahrt einen Grundstücksvorbereich, für den im Ursprungsbebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt ist, um eine bauliche Nutzung der Fläche auszu-schließen.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

- Änderungsinhalt:

Innerhalb der privaten Grünfläche bestehen drei für das Straßenraumbild bedeutende ältere Bäume, die dem Ansinnen der Stadt für die übrige Straßenraumgestaltung im Verlauf der Reislinger Straße folgend, zwingend erhalten bleiben sollen. Aus diesem Grunde werden die Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB unter Schutz gestellt.

Gartenland

In der Verknüpfung der Leitbilder „Natur und Landschaft“, „Vielfalt und Mischung“ und „Nachbarschaften“ mit der vormaligen Kleingartennutzung werden innerhalb des Gebietes zwei Bereiche für die Nutzung in Form von Mietergärten vorgehalten, die als „Gartenland“ bezeichnet werden.

Nach dem Brandschutzkonzept für das Quartier kann es erforderlich werden, Löschwasserzisternen anzulegen, um eine vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Wegen der zentralen Lage der beiden Gartenlandflächen innerhalb der beiden Quartiersabschnitte bieten sich diese hierfür an, zumal damit auf kostenintensive Einbauten im öffentlichen Straßenraum oder auf privaten Bauflächen verzichtet werden kann. Entsprechend stellt der Bebauungsplan textlich sicher, dass innerhalb der Gartenlandflächen der Einbau von Löschwasserzisternen für das gesamte Quartier zulässig ist. Entnahmestellen sind an der Erschließungsstraße oder Quartierspromenade zu verorten.

#### 5.4 Lärmschutz

---

Zur ausreichenden Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm bestehen aufbauend auf ein schalltechnisches Gutachten<sup>2)</sup> Festsetzungen zum passiven (baulichen) Schallschutz im Ursprungsbebauungsplan. Diese werden unverändert übernommen.

Die Abwägung und weitergehende Erläuterungen hierzu sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan und dem Gutachten zu entnehmen.

#### 5.5 Naturschutz und Landschaftspflege/ Grünordnerische Festsetzungen

---

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage der zum Ursprungsbebauungsplan durchgeführten Eingriffsbilanzierung<sup>3)</sup> hat die Stadt im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens extern Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich bestimmt, die unverändert beibehalten werden:

- Fläche 1 (Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.),
- Fläche 2 (Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13),
- Fläche 3 (Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58) (zugl. Ausgleichsfläche für das Städtische Klinikum).

Übersichtspläne und Maßnahmenbeschreibungen finden sich am Ende der Begründung.

---

<sup>2)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hellwinkel“ der Stadt Wolfsburg, Nr. 12052/I, Garbsen, 23.01.2014

<sup>3)</sup> Planungsbüro Drecker: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Hellwinkel“, Stadt Wolfsburg, Nr. 313917, Hannover, 23.05.2016

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Änderungen von Festsetzungen mit Bedeutung für die Eingriffsregelung betreffen im geringen Umfang die Anzahl von Baumpflanzungen sowie Veränderungen hinsichtlich der Größe der Grünflächen und Baufelder.

- Baumpflanzungen

Im Zuge der konkreten Straßenausbauplanungen wurden die im Ursprungsbebauungsplan der in den Straßen- und öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume überprüft und ggf. korrigiert. In der summarischen Gegenüberstellung der ursprünglich festgesetzten Anzahl zu pflanzender Bäume und der vorgenommenen Änderungen ergibt sich ein Überschuss von insgesamt 15 Bäumen. Zusätzlich werden Bäume auf Privatgrund (3 Bäume an der Reislinger Straße) unter Schutz gestellt.

	<b>Ursprungsbebauungsplan</b>	<b>Bebauungsplan 1. Änderung</b>
Bäume in Verkehrsflächen	114	139
Bäume in Grünflächen	19	11
Bäume auf Privatgrund (Baufelder, private Grünflächen)	6	6
<b>Summe</b>	<b>139</b>	<b>156</b>

Veränderungen an der im Ursprungsbebauungsplan am Südrand vorgesehenen Pflanzung von Obstbäumen werden nicht vorgenommen. Sie sind in der vorstehenden Tabelle daher nicht mit aufgenommen worden.

Durch die veränderten Festsetzungen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den erforderlichen Ausgleich.

- Grünflächen/ allgemeine Wohngebiete

Der Planbereich wurde um eine Fläche von rd. 700 m<sup>2</sup> ergänzt.

	<b>Flächenänderungen</b>	<b>Differenz</b>
Allgemeine Wohngebiete	Baufelder D <sup>II</sup> und E <sup>II</sup> -25 m <sup>2</sup> Baufelder L <sup>I</sup> / M <sup>I</sup> und N <sup>I</sup> / J <sup>II</sup> +600 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	-120 m <sup>2</sup> +120 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung/ Quartierspromenade	Hellwinkelschule +50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	Baufelder L <sup>I</sup> / M <sup>I</sup> und N <sup>I</sup> / J <sup>II</sup> -600 m <sup>2</sup> Hellwinkelschule +650 m <sup>2</sup> südlich Baufeld E <sup>II</sup> +475 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	südlich Baufeld E <sup>II</sup> -450 m <sup>2</sup>	-450 m <sup>2</sup>

Die Umwandlung von öffentlichen Grünflächen zwischen den Baufeldern L<sup>I</sup> / M<sup>I</sup> und N<sup>I</sup> / J<sup>II</sup> bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nur „unterirdisch“ vor, da die betroffenen Flächen außerhalb der öffentlich zu widmenden Fußwege nach Festsetzung des Bebauungsplans nicht mit Nebenanlagen „bebaut“ werden dürfen. Oberflächen von Tiefgaragen sind außerhalb anders benötigter Flächen zu begrünen. Da das für den Ursprungsbebauungsplan verwendete Bilanzierungsmodell

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

nach dem Niedersächsischen Städtetag<sup>4)</sup> bspw. sowohl begrünte Dachflächen, wie auch Ziergärten mit einem Wertpunkt von 1 bewertet, ergibt sich kein Eingriffstatbestand. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird nicht verändert.

Durch die Verlagerung der Wendeanlage südlich der Baufelder D<sup>II</sup> und E<sup>II</sup> wird die dort gelegene Grünfläche (südlich Baufeld E<sup>II</sup>) um rd. 25 m<sup>2</sup> auf rd. 475 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Fläche wird zusätzlich eigentumsrechtlich von „privat“ in „öffentlich“ umgewandelt. Ein Eingriff geht damit nicht einher.

Die Flächenergänzung auf dem Grundstück der Hellwinkelschule um rd. 700 m<sup>2</sup> zugunsten einer öffentlichen Grünfläche auf rd. 650 m<sup>2</sup> und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf rd. 50 m<sup>2</sup> verursacht bezogen auf die dort auf Grundlage von § 34 BauGB bereits aktuell zulässige Nutzung als Schulgelände keinen weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft.

### Artenschutz

Maßnahmen zum Artenschutz wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch Maßnahmen zugunsten des Gartenrotschwanzes und anderer Singvögel sowie durch die Festsetzung einer Obstbaumreihe am Südrand des Quartiers zugunsten von Fledermäusen berücksichtigt. Daneben sorgen die Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der externen Ausgleichsflächen für eine allgemeine Verbesserung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Geänderte Bedingungen oder Erfordernisse für den Artenschutz bereitet die Bebauungsplanänderung nicht vor, so dass im Zuge dieses Änderungsverfahrens auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet wurde.

### 5.6 Baugrund/ Altlasten

---

Aussagen zum anstehenden Baugrund und der Grundwasserverhältnisse sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

Altlasten bestehen für das Gebiet nicht.

### 5.7 Vorbeugender Brandschutz

---

Die Zuwegungen sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind gem. den § 1 und § 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 anzulegen. Darüber hinaus sind die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Nds.) i. V. m. Din 14090 zu beachten.

Die Löschwasserentnahmestellen wurden im Rahmen des Ursprungsplans und der öffentlichen Erschließung mit der Berufsfeuerwehr Wolfsburg, Vorbeugender Brandschutz, abgestimmt.

### 5.8 Kampfmittel

---

Eine Auswertung von Luftbildern für den Planbereich durch das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigung, ist erfolgt. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches.

---

<sup>4)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

## 5.9 Nachrichtliche Übernahmen/ Denkmalschutz

---

### Baudenkmalschutz

Die Wohnhauszeile Nelkenweg 2/4/6 steht als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des § 3 NDSchG unter Denkmalschutz. Die Wohnhauszeilen nördlich des Nelkenweges (Nr. 1/3/(5/7/9)) bilden mit der vorgeschriebenen Gruppe eine starke bauliche Einheit.

Die Belange des Denkmalschutzes sind entsprechend gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im und im Umfeld des Ensembles die Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere §§ 8 und 10 NDSchG, zu berücksichtigen sind:

- gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 NDSchG bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will,
- gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Auf die Genehmigungspflicht seitens des NDSchG vor Maßnahmebeginn wird insbesondere bei genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß NBauO hingewiesen.

### Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg (Herr Daniel Pollok, Tel. 05361/28-2491) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 05351/121-606-10) anzuzeigen. Vorsorglich weist die untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

## 5.10 Ergänzende Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### Wasserrechtliche Belange

Die untere Wasserbehörde gibt den Hinweis, dass das Herstellen von Bohrungen für den Betrieb von Erdwärmesonden bedingt zulässig ist. Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die mit einem entsprechenden Antrag bei der Wasserbehörde mindestens vier Wochen vorher zu beantragen ist.

Gleiches gilt für erforderliche Grundwasserabsenkungsmaßnahmen. Für Betonarbeiten im Unterwasserbereich darf nur chromatarmer Zement verwendet werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

## 6. Umsetzung der Planung

### 6.1 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straße, Wege und öffentlichen Grünflächen wird durch die Stadt Wolfsburg vorgenommen. Die Stadt ist in Teilen noch Eigentümerin der Baufelder und wird diese erschlossen veräußern.

### 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straße, Wege und öffentlichen Grünflächen wird durch die Stadt Wolfsburg vorgenommen.

Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden durch die Planänderung nicht vorbereitet.

Die Sicherung des im Rahmen dieser Planänderung festgesetzten Gehrechtes zugunsten der Öffentlichkeit über die Baufelder L<sup>I</sup>/ M<sup>I</sup> und N<sup>I</sup>/ J<sup>II</sup> nebst Wegeausbau und Unterhaltungsmaßnahmen sind durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert worden.

## 7. Städtebauliche Werte

	Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplan, 1. Änderung	
Nutzung	Fläche	Fläche	Anteil
allgemeine Wohngebiete (WA)	7,27 ha	7,33 ha	50%
Verkehrsflächen, öffentlich	5,63 ha	5,63 ha	38%
- Straßenverkehrsflächen	- 4,16 ha	- 4,16 ha	
- Quartierspromenade	- 0,75 ha	- 0,75 ha	
- Rad- und Fußweg	- 0,72 ha	- 0,72 ha	
Grünflächen, öffentlich	1,27 ha	1,33 ha	9%
- Park- und Spielflächen	- 0,40 ha	- 0,52 ha	
- Regenwasserrückhaltung	- 0,33 ha	- 0,33 ha	
- Straßenbegleitgrün	- 0,54 ha	- 0,48 ha	
Verkehrsflächen, privat	0,03 ha	0,03 ha	<1%
- Fußweg	- 0,03 ha	- 0,03 ha	
Grünflächen, privat	0,40 ha	0,35 ha	2%
- Mietergärten	- 0,16 ha	- 0,16 ha	
- sonstige Grünflächen	- 0,24 ha	- 0,19 ha	
<b>Gesamt</b>	<b>14,60 ha</b>	<b>14,67 ha</b>	<b>100 %</b>



## Teil II: Umweltbericht

### 1.0 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bestehenden bauplanungsrechtlichen Regelungsinhalten mit den aktuellen Planungsüberlegungen, konkreten Bauvorhaben und den fortgeschrittenen Straßen- und Grünordnungsplanungen in Übereinstimmung zu bringen.

Veränderungen der Grundkonzeption des Quartiersentwicklungsplans und den daraus resultierenden Regelungen des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft vielmehr standortbezogene Inhalte für einzelne Baufelder in Bezug auf Festsetzungen zu Grundstückszufahrten und einzelne Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und unterbaubaren Grundstücksflächen. Hierbei spielen auch die Überlegungen zur Verlagerung des westlich am Annemonenweg gelegenen Nahversorgers in den 2. Bauabschnitt des Quartiers sowie die Anlage einer Quartiersgarage im 1. Bauabschnitt des Quartiers eine Rolle.

Bezogen auf die fortgeschrittenen Straßen- und Grünordnungsplanungen erfolgen Anpassungen der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen.

Die zwischenzeitlich für das Grundstück der Hellwinkelschule konkretisierten Maßnahmen ermöglichen einen weiteren Ausbau der Quartierspromenade in Richtung Westen zugunsten von Wegeverbindungen und einer öffentlich nutzbaren Grünfläche. Diesen Möglichkeiten folgend wird der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans an dieser Stelle erweitert und in die Quartierspromenade als Verkehrsfläche sowie als öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit einbezogen.

Gemäß geltendem Bebauungsplan bestehen aktuell folgende Flächenfestsetzungen:

im Bebauungsplan gesicherte Nutzung	Fläche	Anteil
allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	7,27 ha	50 %
Verkehrsflächen (öffentlich u. privat)	5,89 ha	41 %
Grünflächen (öffentlich u. privat)	1,44 ha	9 %
<b>Gesamt</b>	<b>14,60 ha</b>	<b>100 %</b>

Für den Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind dem Bebauungsplans im Zuge des Satzungsbeschlusses Maßnahmen auf insgesamt drei Flächen (Gemarkung Reislungen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw., Gemarkung Hatdorf, Flur 12, Flurstück 13, und Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58) zugeordnet worden. Änderungen hieran werden nicht vorgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht durch Einbeziehung von Grundstücksteilen der Hellwinkelschule eine Plangebietserweiterung auf rd. 0,07 ha vor, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Quartierspromenade und als öffentliche Grünfläche/Parkanlage festgesetzt werden. Die ursprünglich zwischen den Baufeldern L<sup>I</sup>/ M<sup>I</sup> und N<sup>I</sup>/ J<sup>II</sup> gelegenen öffentlichen Grünflächen in einer Größe von insgesamt rd. 0,06 ha werden künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere flächenhafte Änderungen werden nicht vorgenommen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

<b>vorgesehene Nutzungen</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	7,33 ha	50 %
Verkehrsflächen (öffentlich u. privat)	5,89 ha	40 %
Grünflächen (öffentlich u. privat)	1,45 ha	10 %
<b>Gesamt</b>	<b>14,67 ha</b>	<b>100 %</b>

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

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung/Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes in folgender Art und Weise:

### Schutzgut Bevölkerung (Mensch)

Ziele:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>5)</sup>.

Art der Berücksichtigung:

- Übernahme der bestehenden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/ Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser/ Schutzgut Luft/ Schutzgut Klima/ Schutzgut Landschaft

Ziele:

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7. a) BauGB)
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>6)</sup>
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 u. 2 BauGB)
- Schutz des Bodens<sup>7)</sup>.

Art der Berücksichtigung:

- Auswertung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- Übernahme der Festsetzungen zum Artenschutz (Obstbaumreihe am Südrand),
- Verweis in der Begründung auf die gutachterlichen Baugrunduntersuchungen/ Geotechnischer Untersuchungsbericht,
- Beibehaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen

### Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

<sup>5)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>7)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

- Schutz von Kulturgütern<sup>8)</sup>.

Art der Berücksichtigung:

- Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern und Hinweise im Bebauungsplan.

Weitere konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>9)</sup>, des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wolfsburg, des Flächennutzungsplans sowie den Niedersächsischen Umweltkarten und dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS@Kartenserver) entnommen.

Dem Planbereich des Bebauungsplans liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hellwinkel“ aus dem Jahr 2017 zugrunde, für den eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Insofern beschränkt sich der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf die Änderungsinhalte.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.**

---

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche negative Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen.

### **2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

---

#### **2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

---

Nach dem Schallgutachten<sup>10)</sup> zum Ursprungsbebauungsplan beschränken sich die wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung auf den Straßenverkehrslärm im Verlauf der Reislinger Straße. Zum Schutz der künftigen Bewohner im Gebiet vor dem Straßenverkehrslärm bestehen Festsetzungen zum passiven (baulichen) Schallschutz. Vom Gebiet selber gehen aufgrund der zulässigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) keine besonderen Störungen auf die Umgebung aus.

Ein Verzicht auf die Planänderung verursacht keine veränderten Bedingungen.

#### **2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

---

Innerhalb der weiteren Bauphase ist für Anwohner mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie bspw. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen - AVV Baulärm) zu begrenzen und nicht dauerhaft. Die Auswirkungen sind wegen ihrer temporären Art als gering erheblich zu werten.

In der Betriebsphase gehen von dem allgemeinen Wohngebiet keine besonderen Störungen für das Gebiet oder auf die Umgebung aus. Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Reislinger Straße werden unter Beachtung der geltenden und bei der Planänderung übernommenen Festsetzungen zum passiven (baulichen) Schallschutz auf ein gering erhebliches Maß reduziert.

---

<sup>8)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

<sup>9)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung

<sup>10)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hellwinkel“ der Stadt Wolfsburg, Nr. 12052/I, Garbsen, 23.01.2014

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

## 2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

---

### 2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

---

Das Gebiet ist auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans und der in Teilen realisierten Umsetzung dem städtischen Siedlungsbereich ohne eine besondere Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft zuzuordnen. Zum Schutz von Fledermäusen bestehen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Anlage einer Obstgehölzreihe am Südrand.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde die Planung einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unterzogen. Zum Ausgleich des in der Eingriffsregelung ermittelten naturschutzfachlichen Defizites erfolgten an anderer Stelle des Stadtgebietes naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen:

- Fläche 1 (Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.)
- Fläche 2 (Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13)
- Fläche 3 (Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58) (zugl. Ausgleichsfläche für das Städtische Klinikum).

Das für den Planbereich ermittelte Defizit wurde hiermit im Sinne des verwendeten Bilanzierungsmodells im ausreichenden Maße ausgeglichen. Die Flächen und Maßnahmen sind im Rahmen des Ursprungsplans rechtlich gesichert worden und werden unverändert beibehalten.

Ein Verzicht auf die Planänderung verursacht keine veränderten Bedingungen.

### 2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

---

Nach Auswertung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zur Planänderung ergeben sich für das Schutzgut keine wesentlichen Veränderungen. Weitergehende Auswirkungen werden weder in der Bau-, noch in der Betriebsphase vorbereitet.

## 2.3 Schutzgut Fläche

---

### 2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

---

Die Planung beansprucht auf insgesamt rd. 14,67 ha ein innerstädtisches Wohngebiet mit Verkehrs- und Grünflächen. Ein Teil der Fläche (auf rd. 0,7 ha) zählt aktuell zum Grundstück der Hellwinkelschule.

Ein Verzicht auf die Planänderung verursacht keine veränderten Bedingungen.

### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

---

Ein weitergehender Flächenverbrauch im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB ergibt sich durch die Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase. So wird das in den Planbereich des Bebauungsplans einbezogene Schulgrundstück bereits in ähnlicher Weise genutzt. Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

---

## 2.4 Schutzgut Boden

---

### 2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

---

Der Boden ist innerhalb der Bebauung anthropogen überformt und gemäß den geltenden Versiegelungsziffern des Bebauungsplans überbaut bzw. versiegelt. Für die unbebauten Flächen besteht ein entsprechendes Bauplanungsrecht.

Geotope oder Bodendenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt. Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bestehen nicht.

Ein Verzicht auf die Planänderung verursacht keine veränderten Bedingungen.

### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

---

Einen weitergehenden Eingriff in das Schutzgut Boden bereitet die Planung mit Blick auf die Regelungen des geltenden Bebauungsplans weder in der Bau-, noch in der Betriebsphase vor. Zusätzliche Auswirkungen werden nicht vorbereitet.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG, die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie zum Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB zu beachten.

---

## 2.5 Schutzgut Wasser

---

### 2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

---

Offengewässer sind nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate besteht durch die im Gebiet hohe zulässige Versiegelungsrate. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Wesentlichen abgeführt.

Schädliche Einträge durch die im Gebiet stattfindenden Nutzungen und dem Verkehr werden durch Ableitung des Schmutz- und des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen bzw. vermieden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Zustand bestehen.

### 2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

---

Einen weitergehenden Eingriff in das Schutzgut Wasser bereitet die Planung mit Blick auf die Regelungen des geltenden Bebauungsplans weder in der Bau-, noch in der Betriebsphase vor. Zusätzliche Auswirkungen werden nicht vorbereitet.

---

## 2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

---

### 2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

---

Der städtischen Lage, dichten Bebauung und des randlich und künftig auch innerhalb des Gebietes zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens geschuldet, ist der Planbereich den stark belasteten Räumen zuzuordnen.

Konkrete Aussagen über die Belastung mit Feinstaub sind wegen fehlender Messungen nicht möglich. Die Stadt besitzt keinen Luftreinhalteplan.

Die Bedeutung als Belastungsraum ändert sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

---

## 2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bedingungen für das Schutzgut Klima/Luft werden sich durch die Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase ändern. Zusätzliche Auswirkungen werden nicht vorbereitet.

---

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

---

### 2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet ist Teil des bebauten Stadtbereichs vor dem Hintergrund der südlich gelegenen Park- und Waldflächen. Innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplans selber ist eine landschaftsbezogene Erholungseignung nicht gegeben.

Der Zustand wird bei Nichtdurchführung der Planung beibehalten.

---

### 2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Veränderungen für das Schutzgut bereitet die Planänderung nicht vor. Das Gebiet wird weiterhin für das Wohnen genutzt. Weitergehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben sich weder in der Bau- noch in der Betriebsphase.

---

## 2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

---

### 2.8.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Innerhalb des Planbereichs steht mit der Wohnhauszeile Nelkenweg 2/4/6, die als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des § 3 NDSchG geschützt ist, ein Baudenkmal. Die denkmalrechtlichen Belange auch in Bezug auf den zu beachtenden Umgebungsschutz sind durch eine nachrichtliche Aufnahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB sowie durch Hinweise in der Begründung berücksichtigt.

In Bezug auf das Auftreten von archäologischen Bodenfunden bestehen ebenfalls Hinweise auf dem Bebauungsplan und in der Begründung.

---

### 2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die nachrichtliche Darstellung der Baudenkmale und weitergehenden Hinweise werden unverändert in die Änderung des Bebauungsplans übernommen. Auswirkungen für das Schutzgut werden insofern weder in der Bau-, noch in der Betriebsphase vorbereitet.

---

## 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den natürlichen Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden und Wasser. Veränderungen an der einen Stelle wirken sich zumeist unmittelbar auf die anderen Schutzgüter aus. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen. Dabei handelt es sich in der Regel um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Denkbar wären auch Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung.

Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen liegen bezogen auf die bestehende Rechtslage und des zwischenzeitlich vorhandenen Zustandes des Plangebietes nicht vor.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

## 2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

---

### Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestimmt der Bebauungsplan baulichen Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109. Gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinne der maßgeblichen Gesetze, Regelwerke und Normen werden damit beachtet.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierartengruppe Fledermäuse setzt der Bebauungsplan am Südrand des Gebietes die Anlage einer Gehölzreihe aus Obstbäumen fest.

Die allgemeinen Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans durch die Abhandlung der Eingriffsregelungen abgearbeitet und durch externe Maßnahmenflächen zugunsten des Naturschutzes berücksichtigt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Darüber hinaus ist eine Sicherung der Flächen und Maßnahmen zugunsten des Bebauungsplans gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des erneuten Auslegungsbeschlusses erfolgt.

### Schutzgut Boden

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens bestehen Hinweise in der Begründung zum Umgang mit Bodenaushub.

### Schutzgut Wasser

Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser sind nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde Baugruben mit Eingriffen in den Grundwasserspiegel gedichtet auszuführen. Weitergehende Eingriffe werden damit vermieden.

Das auf dem Privatgrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist vor einer Ableitung vorrangig Vor-Ort zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Mit der Vor-Ort-Versickerung wird die Grundwassersituation verbessert. Hierauf bestehen Hinweise in der Begründung.

### Schutzgut Klima und Lufthygiene

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Mikroklima bestehen Festsetzungen zur Straßenraumbegrünung mit Bäumen.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Denkmalpflegerische Belange sind durch eine nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale sowie durch Hinweise im Bebauungsplan und der Begründung berücksichtigt.

## 2.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

---

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, da diese in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO unzulässig sind.

Der Planbereich befindet sich auch nicht im Einflussbereich einer entsprechenden Anlage oder eines entsprechenden Betriebes.

---

### 3.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

---

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen bezogen auf die Ziele der Planung, die der Planumsetzung geschuldet, lediglich kleinteilige Korrekturen am geltenden Bebauungsplan vornimmt, nicht.

### 4.0 Zusätzliche Angaben

---

#### 4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

---

Die Umweltprüfung erfolgte mit Blick auf den bestehenden Bebauungsplan, für den eine Umweltprüfung erfolgt ist, eingeschränkt. Die Änderungsinhalte wurden dem geltenden Bebauungsplan und seiner Begründung gegenübergestellt und bewertet. Zusätzliche fachgutachterliche Untersuchungen wurden nicht eingeholt.

Im Rahmen der weiteren Umweltprüfung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Sollten entsprechende Mitteilungen erfolgen, werden diese in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht einfließen.

Schwierigkeiten oder Hinweise auf einen weiteren Untersuchungsbedarf sind aktuell nicht zu erkennen.

#### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

---

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden durch die Änderung des geltenden Bebauungsplans nicht vorbereitet.

Die für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten und im Rahmen dieser Planänderung übernommenen Straßen- und Obstbaumpflanzungen werden durch den Geschäftsbereich Grün der Stadt umgesetzt und im Zuge der allgemeinen Grünflächenunterhaltung gesichert. Die Dokumentation der Straßen- und Obstbäume erfolgt im Zuge der Umsetzung in 2025 bzw. im Falle der Obstbaumreihe ca. 2028, da die entsprechenden Ausbaumaßnahmen erst dann erfolgen.

Extern gesicherte Ausgleichsflächen und Maßnahmen:

- Fläche 1 (Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.)

Die Umsetzung erfolgte im Jahr 2018. Ein Erfolgsmonitoring soll in 2023 durchgeführt werden.

- Fläche 2 (Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13)

Das Grünland wurde 2020 hergestellt und befindet sich in der Entwicklungspflege. Ein Erfolgsmonitoring soll in 2023 durchgeführt werden. Daraufhin soll, folgend auf den Vertrag zur Entwicklungspflege, ein Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen werden. Die innerhalb der Maßnahmenfläche am Südrand angelegten Streifen im Sinne sog. „Felderchenfenster“ werden dabei berücksichtigt.

- Fläche 3 (Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58) (zugl. Ausgleichsfläche für das Städtische Klinikum)

Die Umsetzung erfolgte in 2018. Ein Erfolgsmonitoring soll im Jahr 2023 durchgeführt werden.



Der Geschäftsbereich Grün wird den aktuellen Sachstand der einzelnen Kompensationsflächen/-maßnahmen in einem Dokument darstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorlegen.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen ihrer Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren.

#### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

---

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand der Prüfung sind die Schutzgüter Mensch (Bevölkerung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen unter ihnen.

Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Dem Planbereich des Bebauungsplans liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hellwinkel“ aus dem Jahr 2017 zugrunde, für den eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Insofern wurde die Umweltprüfung auf die Änderungsinhalte des Bebauungsplans begrenzt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch bestehen aufbauend auf ein Schallgutachten Festsetzungen zum passiven (baulichen) Schallschutz im Ursprungsbebauungsplan, die unverändert im Rahmen der Änderung übernommen wurden. Auswirkungen bereitet die Planänderung für das Schutzgut insofern nicht vor.

Zur ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erfolgten im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans artenschutzrechtliche Kartierungen zu Fledermäusen und Brutvögel. Ergänzend wurden die Biotoptypen kartiert. Die Erkenntnisse flossen in die Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein, die für den Planbereich ein Defizit ermittelte. Zum Ausgleich dieses Defizites erfolgten an anderer Stelle des Stadtgebietes naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen:

- Fläche 1 (Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.)
- Fläche 2 (Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13)
- Fläche 3 (Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58) (zugl. Ausgleichsfläche für das Städtische Klinikum).

Das für den Planbereich ermittelte Defizit wurde hiermit im Sinne des verwendeten Bilanzierungsmodells im ausreichenden Maße ausgeglichen. Die Flächen und Maßnahmen sind im Rahmen des Ursprungsplans rechtlich gesichert worden und werden unverändert beibehalten. Für das Schutzgut ergeben sich somit keine Veränderungen.

Einen zusätzlichen Flächenverbrauch (Schutzgut Fläche) bereitet die Planung nicht vor. Die neu in den Änderungsbereich mit einbezogene Teilfläche im Bereich der Hellwinkelschule, ist bereits aktuell in ähnlicher Weise genutzt.

Weitergehende Bodenversiegelungen (Schutzgut Boden) oder Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaft bereitet die Bebauungsplanänderung nicht vor. Belange des Denkmalschutzes (Schutzgut Kultur und Sachgüter) sind durch Aufnahme von Baudenkmalen sowie Hinweise im Bebauungsplan und der Begründung berücksichtigt.

Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen liegen bezogen auf die bestehende Rechtslage und des zwischenzeitlich vorhandenen Zustandes des Plangebietes nicht vor.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

#### 4.4 Referenzlisten/Quellenangaben, für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen, die herangezogen wurden

---

- Bebauungsplan „Hellwinkel“ der Stadt Wolfsburg
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hellwinkel“ der Stadt Wolfsburg, Nr. 12052/I, Garbsen, 23.01.2014
- Planungsbüro Drecker: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Hellwinkel“, Stadt Wolfsburg, Nr. 313917, Hannover, 23.05.2016
- Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013
- Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Erfassung von Bio- toptypen sowie ausgewählte Tier- und Pflanzengruppen im Bereich der Kleingärten und angrenzender Gehölzbestände in Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel, Braunschweig, Dezember 2012
- Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Bauleitplanung Wolfsburg Hellwinkel, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Braunschweig, März 2014
- Büro Drecker: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Hellwinkel“, Stadt Wolfsburg, Juli 2014, aktualisiert März 2015, Hannover, 2015

#### **Anmerkung zum Verfahren**

---

Die Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am ..... im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen.

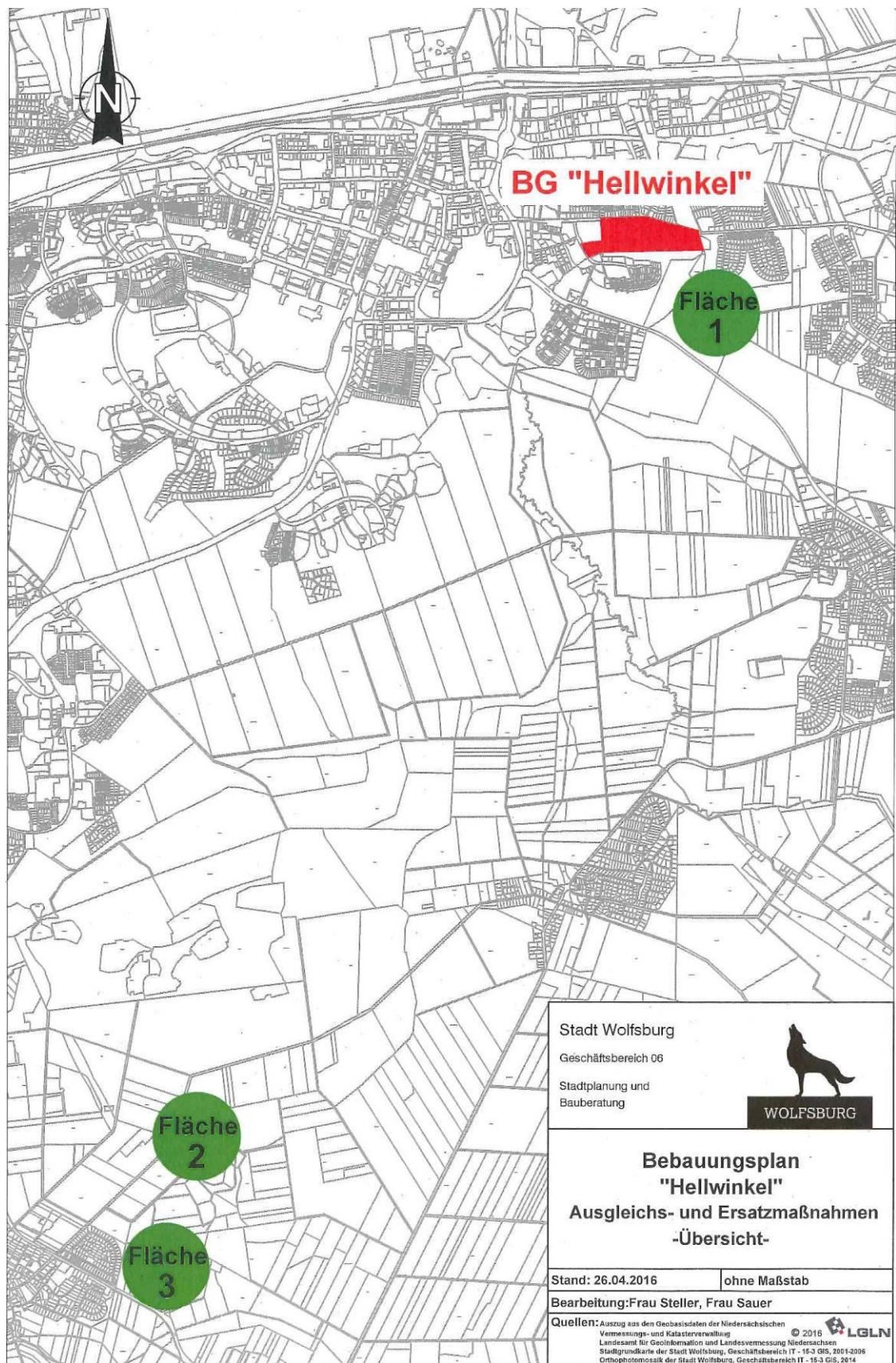
Wolfsburg, den .....

Stadt Wolfsburg

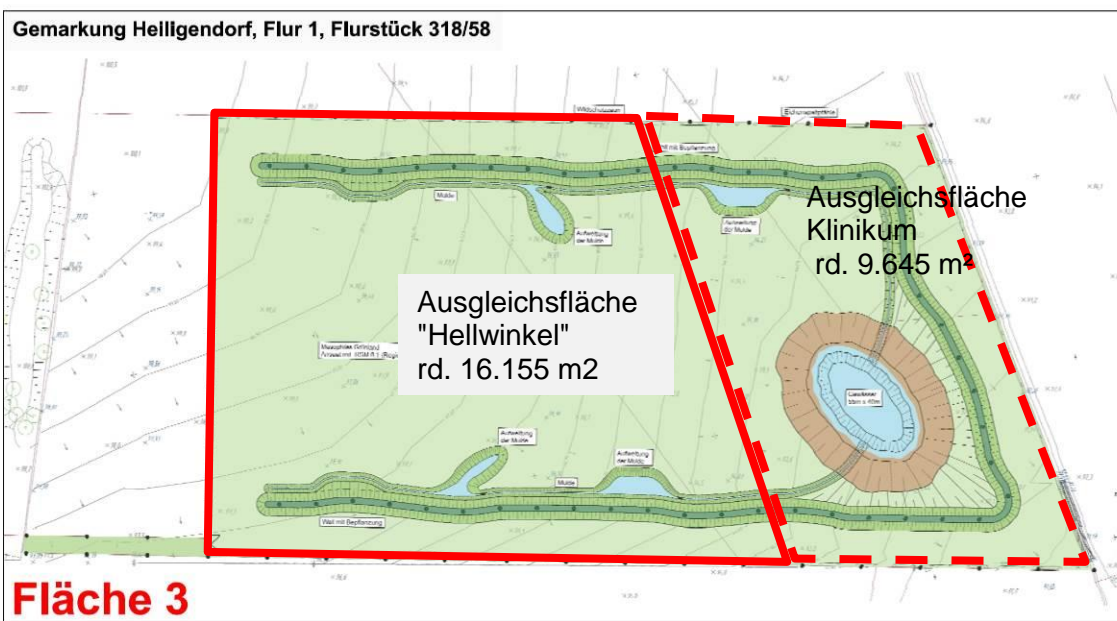
.....  
Oberbürgermeister

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### Lage der Ausgleichsmaßnahmen



Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel



Stadt Wolfsburg  
Geschäftsbereich 06  
Stadtplanung und  
Bauberatung



**WOLFSBURG**

**Bebauungsplan  
"Hellwinkel"  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
-Detailplan- Flächen 1+3**

Stand: 10.10.2016      ohne Maßstab

Bearbeitung: Frau Steller, Frau Sauer

**Quellen:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016  
Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen  
Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006  
Orthophotomosaik der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2014





Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

**Anhang 1: Begründungsdatenblatt****Begründungsdatenblatt  
zum Bebauungsplan "Hellwinkel, 1. Änderung"****Rechtskraft:****Art des B-Plans:** qualifizierter B-Plan gem. § 30 (1) BauGB**Nutzungsart/en:** allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**Bauweise/:** offen (o), geschlossen (o), abweichend (a)**Geschossigkeit:** II - XII**Wohneinheiten:** ca. 750**GRZ:** 0,4 bis 1,0... **GRZ mit Überschreitung:** 0,6 bis 1,0  
(§ 19, Abs. 4, BauNVO)**GFZ:** 0,8 – 5,0

<b>Bruttofläche:</b>	<b>14,67 ha =</b>	<b>100 %</b>
WA	7,33 ha =	50 %
Grünflächen, öffentlich u. privat	1,45 ha =	10 %
Verkehrsflächen, öffentlich u. privat:	5,89 ha =	40 %

**Eingriffsbilanzierung**

Ist-Zustand im Plangebiet

Flächenwert/qm: 313.534 Wertpunkte

Soll-Zustand im Plangebiet

Flächenwert/qm: 33.308 Wertpunkte

**Externe Ausgleichsflächen:**

(Soll- minus Ist-Zustand/qm)

Fläche 1: 28.596 – 9.532 = 19.064  
(Lage und Größe): Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw., 9.532 m<sup>2</sup>

Fläche 2: 382.538 - 89.932 = 292.606 oder 366.258 - 89.932 = 276.326  
(Lage und Größe): Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13, rd. 80.400 m<sup>2</sup>

Fläche 3: 32.342  
(Lage und Größe): Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58