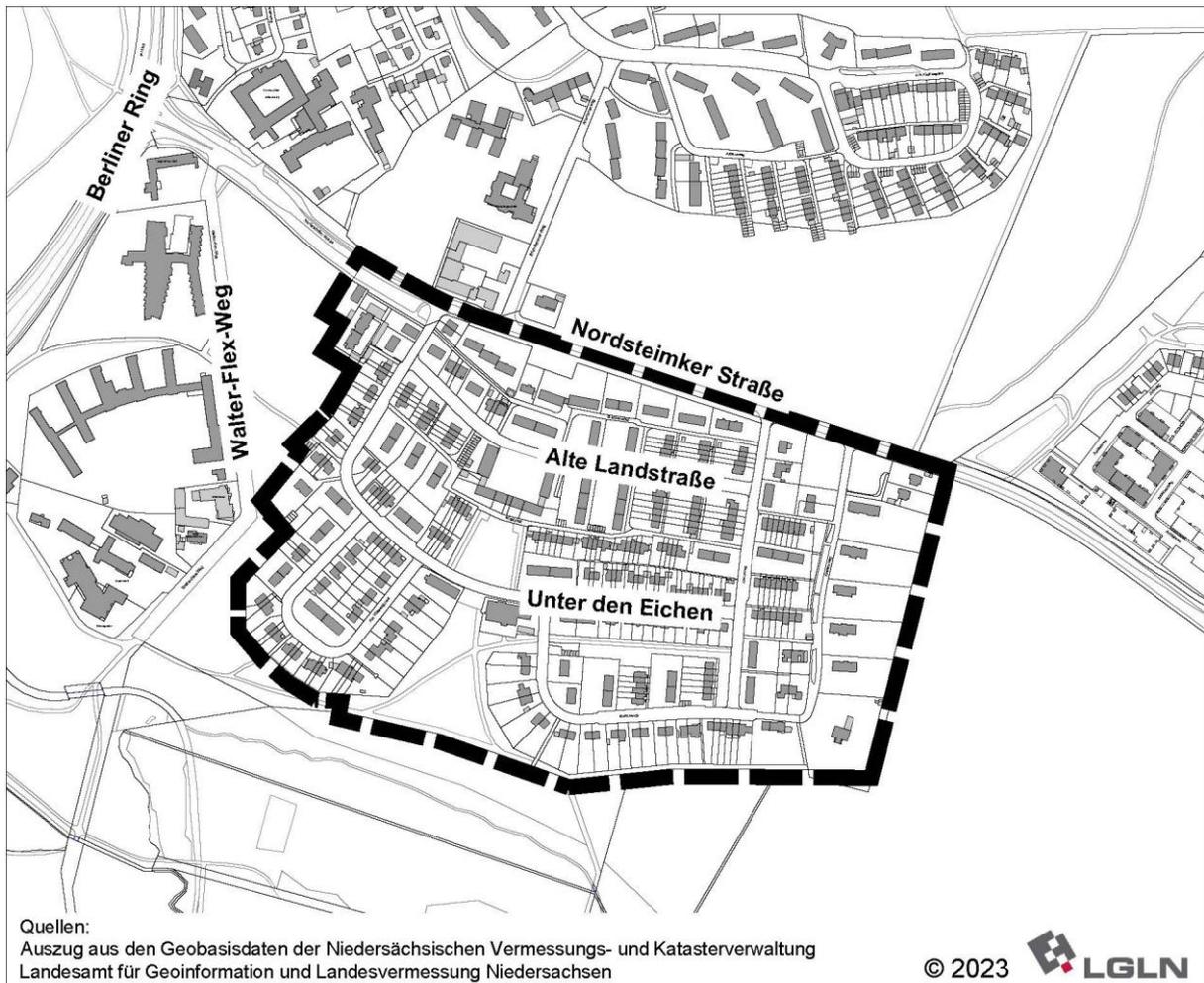


Begründung

zum

Bebauungsplan „Steimker Berg, 1.Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahrensdaten

Änderungs- beschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungs- beschluss gem. § 10 (1) BauGB
xx.xx.xxxx	05.11.2003-29.06.2004 13.06.2012-27.06.2012	05.11.2003-29.06.2004 13.06.2012-27.06.2012	16.11.2015- 29.01.2016	16.11.2015- 29.01.2016	19.07.2021- 10.09.2021	

Stand vom 16.03.2023

 Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung des Bebauungsplanes	4
1.	Einführung	4
1.1.	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Stadträumliche Einbindung	5
2.2.	Bebauung und Nutzung	6
2.3.	Erschließung	7
2.4.	Gemeinbedarfseinrichtungen	7
2.5.	Ver- und Entsorgung	7
2.6.	Eigentumsverhältnisse	7
2.7.	Natur, Landschaft, Umwelt	8
2.8.	Bodenbelastungen, Kampfmittel	8
3.	Planungsbindungen	9
3.1.	Landes- und Regionalplanung	9
3.2.	Flächennutzungsplanung	9
3.3.	Landschaftsplanung	10
3.4.	Vorhandenes Planungsrecht	10
3.5.	Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt	13
3.6.	Fachplanungen	13
3.7.	Altlasten, Störfallbetriebe, Kampfmittelbeseitigung	13
3.8.	Stadtbild	13
3.9.	Denkmalschutz	13
4.	Planungskonzept	14
4.1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	14
4.2.	Städtebauliche Konzepte	14
4.3.	Planungsalternativen	14
5.	Planinhalt	15
5.1.	Nutzungsvorgaben und Rahmenbedingungen	15
5.2.	Art der baulichen Nutzung	16
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	24
5.4.	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	27
5.5.	Nebenanlagen	30
5.6.	Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen	31
5.7.	Historische Baumbestand und nicht überbaubare Grundstücksflächen	35
5.8.	Öffentliche Grünflächen	36
5.9.	Erschließung	36
5.10.	Ver- und Entsorgung	37
5.11.	Immissionsschutz	38
5.12.	Naturschutz und Landschaftspflege	39
6.	Betrachtung zur Auswirkung der Schutzgüter	40
6.1.	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	40
6.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	41
6.3.	Schutzgut Fläche	41
6.4.	Schutzgut Wasser	41
6.5.	Schutzgut Klima und Lufthygiene	41

 Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

6.6.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	41
6.7.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	41
II.	Örtliche Bauvorschrift	42
III.	Nachrichtliche Übernahmen	47
IV.	Hinweise	48
V.	Umsetzung der Planung	48
VI.	Umweltbericht	49
1.	Einleitung	49
1.1.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	49
1.2.	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	50
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	50
2.1.	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	50
2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	51
2.3.	Schutzgut Flächen	52
2.4.	Schutzgut Boden	53
2.5.	Schutzgut Wasser	53
2.6.	Schutzgut Klima und Lufthygiene	54
2.7.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	54
2.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	55
2.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter	55
2.10.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	55
2.11.	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.	56
2.12.	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	56
3.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit	56
4.	Zusätzliche Angaben	56
4.1.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	56
4.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	57
4.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
4.4.	Referenzliste / Quellenangaben, für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen, die herangezogen wurden	57
VII.	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	58
	Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan Steimker Berg im Stadtteil Stadtmitte	61
	Textliche Festsetzungen	62
	Örtliche Bauvorschriften	65
	Anmerkung zum Verfahren	69

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

I. Begründung des Bebauungsplanes

1. Einführung

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der „Steimker Berg“ ist eine in sich geschlossene Waldsiedlung mit ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Diese Gebäude werden als Einfamilien- und Geschossmietwohnungshäuser bzw. Eigentumswohnungen genutzt.

Zur Siedlung gehört ein kleiner Versorgungsbereich mit Angeboten für den täglichen Bedarf, ein Optiker, ein Gasthaus und ein Hotel mit Restaurationsbetrieb.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist schwerpunktmäßig die Erweiterung der Wohngebäude entsprechend der heutigen Wohnbedürfnisse und die Möglichkeit für den Hotelbetrieb, einen Anbau zu realisieren.

1.3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am Steimker Berg nahe der Stadtmitte der Gemarkung Wolfsburg.

Die Abgrenzung des Plangebietes der 1.Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu dieser Begründung und ist deckungsgleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Steimker Berg“.

Der ursprüngliche Bebauungsplan bezieht sich insgesamt auf den Siedlungsbereich der Waldsiedlung „Steimker Berg“.

Der nachfolgende Übersichtsplan kennzeichnet die Lage des Planungsraums im Stadtgebiet.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

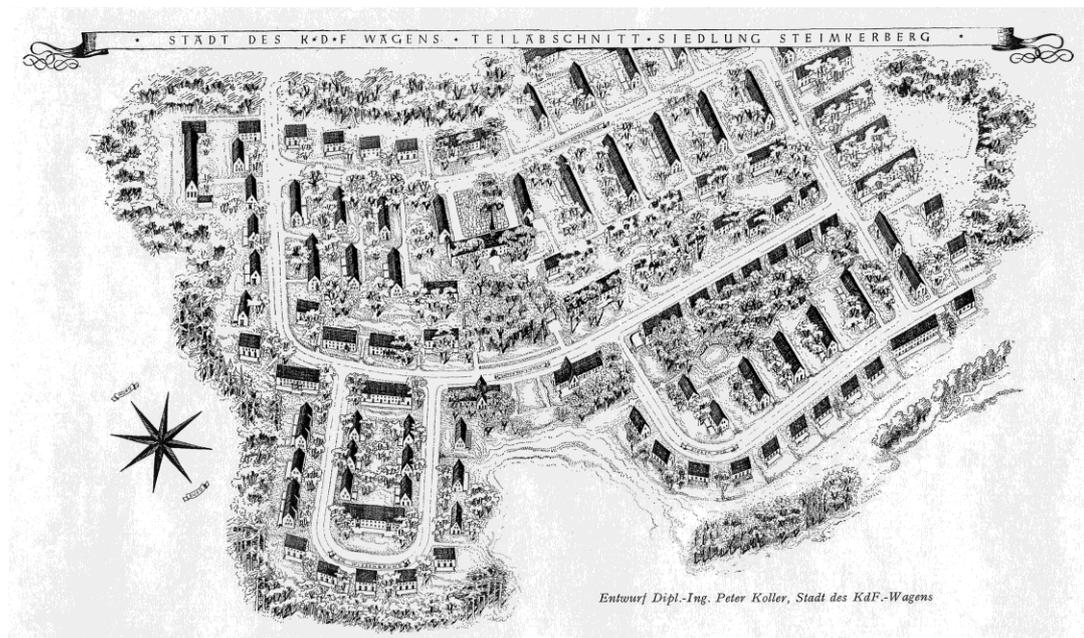
Die Waldsiedlung Steimker Berg ist über die Nordsteimker Straße (L 322) verkehrlich mit der Innenstadt verbunden. Das Wohnquartier liegt am südöstlichen Rand des Innenstadtbereiches im Übergangsbereich zum Hasselbachtal und profitiert sowohl von der naturnahen und gleichzeitig innenstadtnahen Lage.

2.1.1. Historische Entwicklung

Die Siedlung wurde in den Jahren 1938 bis 1940 nach dem Entwurf des Stadtbaubüros (Peter Koller, Titus Taeschner, Norbert Schlesinger) von der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft „Neuland“ errichtet. Ein Teil der Gebäude südlich der „Nordsteimker Straße“ wurde von 1949 bis 1954 zur Vervollständigung des Entwurfes ebenfalls von der „Neuland“ gebaut. In den Jahren 1950 bis 1951 und 1953 wurde der östliche Teil mit dem „Kiefernweg“ als Ergänzung zum ursprünglichen Entwurf von der Bauträgersgesellschaft des Volkswagenwerkes erstellt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Abbildung 2: Perspektivische Darstellung der Siedlung, 1940



Quelle: Siedlung Steimker Berg in Wolfsburg - Gestaltungsfibel

2.2. Bebauung und Nutzung

Ziel der Bauleitplanungen der Vergangenheit wie der Gegenwart ist es, die städtebauliche Ordnung und die für diese Siedlung typische architektonische Einheit durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu sichern.

Grundsätzlich ist bei der Überarbeitung des Planungsrechtes zu berücksichtigen, dass nach wie vor der Wunsch nach größeren Wohnungen und deren verbesserter Ausstattung besteht.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Bevölkerung am Steimker Berg abweichend vom demographischen Wandel und einer prognostizierten Überalterung zunehmend zugunsten der jüngeren Jahrgänge verändert. Diese Änderung hat einen Anstieg von Kraftfahrzeugen mit sich gebracht. Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen. Neben dem derzeitigen ist auch der zukünftige Bedarf zu berücksichtigen.

Hierbei sind die Belange des Denkmalschutzes, der Erhalt der ursprünglichen Gebäude, deren Gestalt und Formensprache sowie der Schutz des Gesamterscheinungsbildes unter Erhalt von Sichtbezügen und Bewuchs, gleichrangig zu beachten.

Diesen nachvollziehbaren und berechtigten privaten Anliegen steht der öffentliche Belang gegenüber, der sich in dem Ziel und in der Aufgabe dokumentiert, das städtebauliche Erscheinungsbild und den Charakter des „Steimker Bergs“ für zukünftige Generationen zu bewahren.

Das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und den Charakter der Siedlung zu erhalten heißt im Wesentlichen:

Schutz der bestehenden städtebaulichen Ordnung und Erhalt des Erscheinungsbildes der Gebäude, Schutz des Baumbestandes und Erhalt der Grün- und Freiflächen sowie der Sichtbezüge zu diesen Freiflächen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Es ist vordringlich die Aufgabe der Stadtplanung, neben der Sicherung der Siedlungsstruktur und des ursprünglichen baulichen Bestandes auch den veränderten **Wohnansprüchen durch bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude nachzukommen** und den wachsenden Anforderungen einer zunehmenden Motorisierung Rechnung zu tragen.

Aus diesem Grunde ist das Büro des Architekten W. Brenne / Berlin beauftragt worden, den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1990 zu untersuchen und Erweiterung- sowie Ausbaumöglichkeiten unter Beibehalten und Schutz des Denkmalcharakters des Siedlungsbereiches aufzuzeigen und den ruhenden Verkehr (auf den privaten Grundstücksflächen) neu zu ordnen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist ein „Denkmalpflegeplan“ erstellt worden. 2002 wurde daraus eine Gestaltungsfibel entwickelt. Im Jahr 2009 wurde sie ergänzt und in den Jahren 2010 bis 2011 komplett überarbeitet, um Leitlinien für die Sanierung der erhaltenswerten Gebäude und Freiflächen visuell verständlich darzustellen. Die Gestaltungsfibel soll den Eigentümern eine Orientierung und Hilfestellung für Änderungen, Erweiterungen und den Erhalt bzw. der Wiederherstellung von prägenden Elementen des Denkmals an die Hand geben. Die Inhalte der Gestaltungsfibel sind modifiziert in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Es ist die Aufgabe der Stadtplanung, die Voraussetzungen im Rahmen des Denkmalrechtes zu schaffen, die nicht nur das Bewahren und das Wiederherstellen der Gebäude, sondern auch dessen zeitgemäße Nutzung und das Erhalten von Angeboten zu sichern, die originär im Steimker Berg angesiedelt sind. Hierzu gehört neben dem Einzelhandelsangebot am Marktplatz auch der Erhalt des Parkhotels mit zeitgemäßem Standard.

2.3. Erschließung

Die Waldsiedlung Steimker Berg ist über die Nordsteimkerstraße (L 322) verkehrlich mit der Innenstadt verbunden.

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Bushaltestellen im Plangebiet und entlang der Nordsteimker Straße.

2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen zahlreiche Kinderspielplätze vorhanden.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehenden Verbundnetze für Trinkwasser, elektrische Energie, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben.

2.6. Eigentumsverhältnisse

Die Siedlung zeichnet sich durch eine heterogene Eigentumsstruktur aus. Die Siedlung wurde in den Jahren 1938 bis 1940 nach dem Entwurf des Stadtbaubüros (Peter Koller, Titus Taeschner, Norbert Schlesinger) von der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft „Neuland“ errichtet. Ein Teil der Gebäude südlich der „Nordsteimker Straße“ wurde von 1949 bis 1954 zur Vervollständigung des Entwurfes ebenfalls von der „Neuland“ gebaut. In den Jahren 1950 bis 1951 und 1953 wurde

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

der östliche Teil mit dem „Kiefernweg“ als Ergänzung zum ursprünglichen Entwurf von der Bauträgergesellschaft des Volkswagenwerkes erstellt.

Mittlerweile sind die überwiegenden Grundstücke und Wohneinheiten in privatem Eigentum. Dabei besteht auch in nennenswerten Anteilen Teileigentum.

2.7. Natur, Landschaft, Umwelt

In Richtung Süden öffnet sich das Plangebiet zum Naherholungsgebiet des Hasselbachtals und lässt Blickbeziehungen aus dem Quartier in den Landschaftsraum zu.

2.8. Bodenbelastungen, Kampfmittel

Die historische Nutzung der Siedlung ab dem Jahr 1939 und der Vornutzung als Fläche für die Landwirtschaft schließt Bodenbelastungen grundsätzlich aus.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

3. Planungsbindungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die übergeordneten Planungen für die Stadt Wolfsburg sind der Landes-Raumordnungsplan (LROP) 2017 und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2008).

Wolfsburg ist dort als Oberzentrum ausgewiesen. Festgelegte raumordnerische Ziele sind die Siedlungsentwicklung sowie die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten im Oberzentrum. Zudem ist der Grundsatz formuliert, wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigung bei gleichzeitiger nachhaltiger räumlicher sowie kostensparender und umweltverträglicher Entwicklung zu steigern.

Als Mitglied des Zweckverbands 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 Bebauungsplanbereich ist im RROP nachrichtlich als Siedlungsbereich übernommen worden. Südlich an das Plangebiet angrenzend liegen die Flächen des Hasselbachtals, die im RROP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Natura 2000 und als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt sind. Durch den vorhandenen Siedlungsbereich und durch diese Planung werden keine Beeinträchtigungen dieser Funktionen vorbereitet.

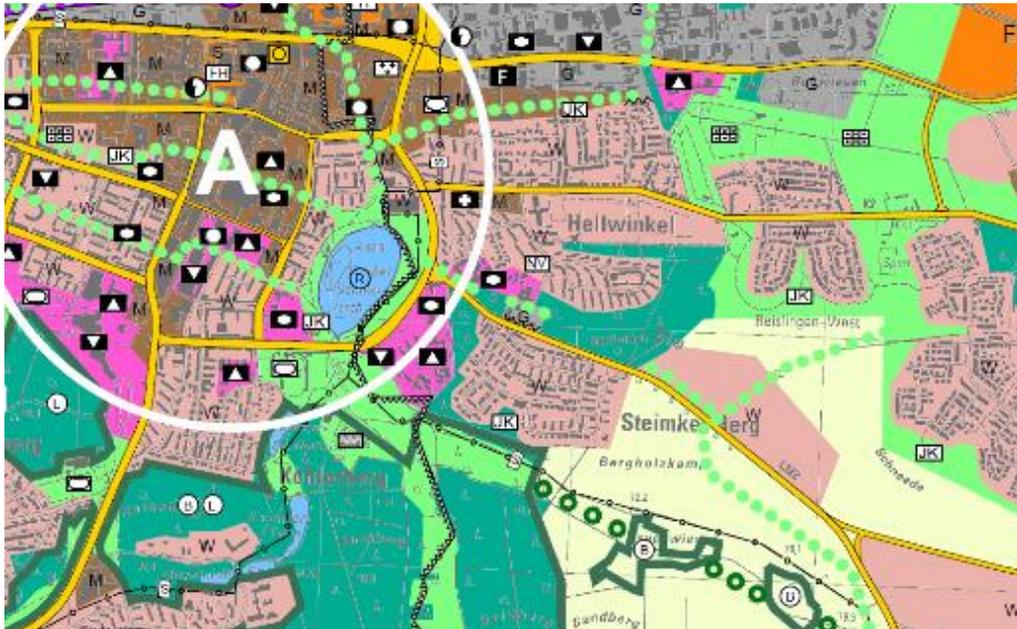
Die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die vorgenannten Entwicklungsaufgaben eines Oberzentrums, so dass die Planung den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg weist für das Plangebiet größtenteils Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Wolfsburg

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird an der Darstellung eines überwiegend reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO festgehalten. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird daher erfüllt.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auf die Herausparzellierung von Grundstücken unter 1,5 ha zur Vereinfachung verzichtet, daher wurde die Sonderbaufläche im Bereich Parkhotel nicht dargestellt.

3.3. Landschaftsplanung

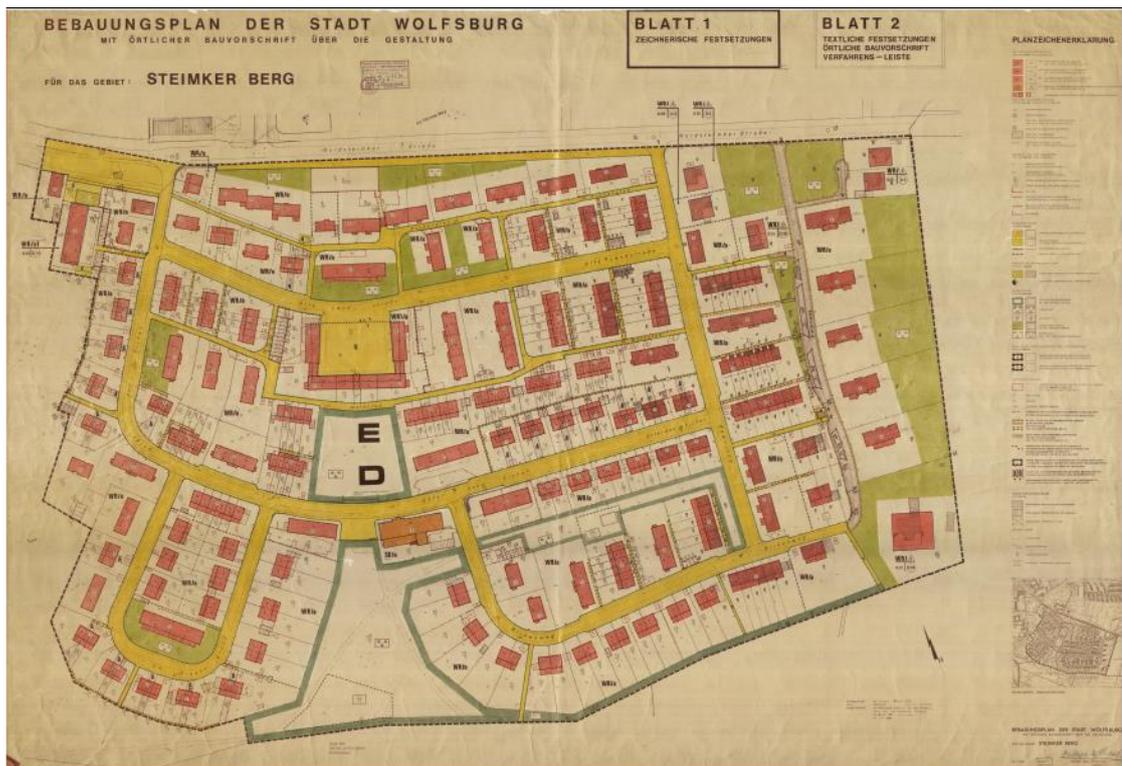
Die Stadt Wolfsburg besitzt einen Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 1999. Danach bestehen für den Planbereich weder wichtige Bereiche für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, noch ausgewiesene Schutzgebiete und -objekte sowie Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen.

3.4. Vorhandenes Planungsrecht

Mit der Aufstellung des ersten Bebauungsplans wurde 1961 begonnen; dieser erlangte am 28.10.1965 Rechtskraft. In den Jahren 1977 und 1985 wurde der Bebauungsplan überarbeitet und 1990 neu aufgestellt. Seit dem 15.08.1990 ist er rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt die Siedlung mit Ausnahme des Hotelstandortes und des Grundstücks Nordsteimker Straße 2a und 2b als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Im reinen Wohngebiet werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, wobei kleine Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig bleiben. Auch im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Nordsteimker Straße 2a und 2b werden bestimmte Ausnahmen ebenso ausgeschlossen wie die generell zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Anlagen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Abbildung 4: Bebauungsplan 1990



Quelle: Stadt Wolfsburg

Das bestehende Parkhotel wird als Sondergebiet Hotel mit Schank- und Speisewirtschaften, Wohnen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber festgesetzt. Ausnahmsweise können Wohnheime zugelassen werden.

Alle bestehenden Gebäude werden bestandsorientiert festgesetzt. Ein Großteil der Wohngebäude erhält rückwärtige oder seitliche eingeschossige Anbaumöglichkeiten. Den Wohngebäuden werden Stellplätze zugeordnet. Die nicht unter Denkmalschutz stehenden vier Wohngebäude an der Nordsteimker Straße sowie die Villa am südöstlichen Rand der Siedlung erhalten weitere Entwicklungsoptionen. Das Hotel erhält eine rückwärtige Entwicklungsmöglichkeit für die Anlage einer Terrasse bzw. eines Freisitzes.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zahlreiche örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Baudenkmale.

Gleichzeitig ist der Charakter des „Steimker Bergs“ durch den Erlass einer Erhaltungssatzung am 28.03.1985 unterstrichen worden.

Die Unterschutzstellung des Steimker Bergs als Denkmalensemble wurde erstmalig am 08.03.1978 dokumentiert, am 15.12.1978 durch die Bezirksregierung Braunschweig bestätigt und am 01.04.1979 als „denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eingestuft. Bestätigungen der Denkmaleigenschaft erfolgten in der Folgezeit am 15.07.1993 und 16.06.2000 (Institut für Denkmalpflege Hannover) und am 03.07.2000 durch den Bezirkskonservator.

Die Erhaltungssatzung bildet weiterhin zusammen mit den denkmalrechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus 1990 – unterstützt

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

durch die Gestaltungsfibel – die Voraussetzungen für die Beurteilung von baulichen und sonstigen Vorhaben.

Durch die demographischen Veränderungen in den zurückliegenden Jahren hat die Zahl von Änderungsanträgen und Erweiterungswünschen zugenommen. Daneben steigt die Anzahl der Anträge auf Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken wegen des zunehmenden Motorisierungsgrades der jüngeren Bevölkerungsteile.

Um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung und der Struktur der Siedlung über ein vertretbares Maß hinaus zu vermeiden, ist in der Vergangenheit maßgeblich das Niedersächsische Denkmalschutzrecht angewendet worden, unterstützt von der Erhaltungssatzung. Städtebauliche Belange sind bei den jeweiligen Einzelfallentscheidungen zunehmend in den Hintergrund geraten. Dies zeigt sich insbesondere bei den Anbauten und Gebäudeerweiterungen aus früheren Jahren. Dieses Problem verstärkte in jüngerer Vergangenheit die Auseinandersetzung mit dem Problem, einerseits zeitentsprechenden Wohnraum zu ermöglichen, andererseits die vorhandene städtebauliche und architektonische Qualität der Siedlung zu erhalten.

Anbauten und Erweiterungen sind in unterschiedlicher Ausformung und Gestaltqualität entstanden. Neben der Größenfestlegung werden nun auch städtebauliche Vorgaben aufgenommen, um weiterhin die Einheitlichkeit innerhalb der Siedlung zu wahren.

Trotz der Veränderungen, die einzelne Gebäude und Hausgruppen erfahren haben, trotz Anbauten, Einbauten und teilweiser gestalterischer Veränderungen an Fassaden, ist die ursprüngliche städtebauliche Struktur und die Architektur des „Steimker Bergs“ noch überwiegend erhalten. Die Eigenart und den Charakter vor weiteren negativen Veränderungen zu bewahren sind das Ziel dieser städtebaulichen Planung.

3.4.1. Konflikte zwischen Sondergebiet Hotel und Reinem Wohngebiet

Das Parkhotel liegt inmitten der Waldsiedlung Steimker Berg und wird umgeben von reinen Wohngebäuden. Es handelt sich folglich um eine Gemengelage, basierend auf eine störende Funktionsmischung von ruhiger Wohnnutzung und angrenzender gewerblicher Nutzung in Form eines Beherbergungsgewerbes. Diese gewachsene, teils störende Funktionsmischung ist nach den modifizierten städtebaulichen Grundsätzen für Gemengelagen planerisch zu bewältigen. Die Konfliktbewältigung basiert dabei auf dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme der über Jahrzehnte nebeneinander gewachsen Nutzungen, nach der möglichst alle Nutzungen am bisherigen Standort gesichert und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen sind. Dabei gelten die Anforderungen aus der Rechtsprechung (Mittelwertrechtsprechung des BVerwG), dessen Umsetzung in der TA-Lärm sowie die planerische Verpflichtung, alle konfliktmindernden Maßnahmen zu einem verträglichen Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu erreichen. Vorliegend sind zugleich die besonderen Anforderungen an den Denkmalschutz mit hohem Gewicht in die Abwägung der unterschiedlichen Belange einzustellen.

In der Vergangenheit hat das Parkhotel Umbauten vornehmen müssen, um Zimmergrößen an heutige Standards anzupassen. In Folge dessen schrumpfte die Zimmeranzahl im Stammsitz. Das gegenüberliegende Gebäude (Unter den Eichen 48/50), das im Jahr 1940 als Ledigenwohnheim erbaut wurde und in der Nachkriegszeit als Gästehaus des Volkswagenwerkes genutzt wurde, wird heute teilweise vom Parkhotel als Boardinghaus an Gäste vermietet. Ebenso hat das Parkhotel das benachbarte Appartementhaus (Unter den Eichen 51-53) erworben und vermietet Wohneinheiten an Gäste. Das gleiche trifft für vereinzelte Wohneinheiten am Marktplatz zu.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Mit der Hinzunahme von weiteren vereinzelt Wohnungen in den dezentralen Bereichen des Quartiers hat sich das Parkhotel „Steimker Berg“ der besonderen Nachfrage nach Kurzzeitvermietung in der Stadt der besonderen Marktlage in Wolfsburg angepasst. Gerade diese Marktanpassung, mit im Wohngebiet verstreut liegenden Boardingnutzungen, wirkt sich auf die vorherrschende ruhige Wohnnutzung und das Milieu des Quartiers nachteilig aus. Diese dezentralen Wohnungen im Quartier Steimker Berg nutzt das Parkhotel nach eigenen Aussagen als Boardinghäuser. Dadurch wird eine Zimmeranzahl von 84 Zimmern erreicht.

Diese Durchmischung von Hotel- und Boardingnutzungen führt zu über das gesamte Quartier verteilten Störungen für die Bewohner.

Im Rahmen der vergangenen Planungen ging die Stadt von der Rechtslage aus, dass es sich bei der Boardingnutzung sowohl um eine besondere Form des Wohnens, als auch um eine gewerbliche Nutzung handelt. Die Zuordnung zum Wohnen bzw. zum Gewerbe ist dabei insbesondere abhängig von den Serviceleistungen. Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 ist mit der Einführung der Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) Rechtsklarheit geschaffen worden. Die neue Rechtslage ist deshalb Grundlage für den Umgang mit Boardingnutzungen, die als Unterart zu den Ferienwohnungen, zählen.

3.5. Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

Weitergehende informelle Planungen neben den genannten rechtlich verankerten Planungen existieren für das Plangebiet nicht.

3.6. Fachplanungen

Neben der Fachplanung Denkmalpflege bestehen keine weiteren Fachplanungen für das Plangebiet

3.7. Altlasten, Störfallbetriebe, Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet ist nicht durch Altlasten oder Kampfmittel belastet. Auch sind keine Störfallbetriebe im Einzugsbereich.

3.8. Stadtbild

Die denkmalgeschützte Siedlung ist von sehr hoher Stadtbildqualität.

3.9. Denkmalschutz

Die Wohnsiedlung Steimker Berg wurden im Jahr 1989 mit der Unterschutzstellung als Gruppe baulicher Anlagen als Ensemble geschützt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

4. Planungskonzept

4.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens

Ziel der Bauleitplanungen der Vergangenheit wie der Gegenwart ist es, die städtebauliche Ordnung und die für diese Siedlung typische architektonische Einheit durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu sichern.

Schwerpunktmäßig sollen die Erweiterungsoptionen der Wohngebäude ausgeweitet werden entsprechend der heutigen Wohnbedürfnisse. Entsprechend soll auch für den Hotelbetrieb eine Anbauoption festgesetzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist vor allem eine neue Regelung zum Umgang mit der Boardinghouse-Problematik im Wohnquartier.

4.2. Städtebauliche Konzepte

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Regelung der Nutzungen nach Art und Maß, das Festlegen überbaubarer Flächen für den Gebäudebestand und für dessen Erweiterung sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Regelungen für die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und sichert die bestehenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie die privaten Grünflächen. Der Regelungsumfang wird durch sonstige Festsetzungen vervollständigt.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln sowohl die Gestaltung der baulichen Anlagen als auch der öffentlichen und privaten Freiflächen.

Nachrichtlich sind bestehende Rechtsetzungen – **Erhaltungssatzung gem. § 39 h BBauG vom 28.03.1985** und **Denkmalschutz gem. § 3 NDSchG** – gekennzeichnet.

4.3. Planungsalternativen

Trotz der Veränderungen, die einzelne Gebäude und Hausgruppen erfahren haben, trotz Anbauten, Einbauten und teilweiser gestalterischer Veränderungen an Fassaden, ist die ursprüngliche städtebauliche Struktur und die Architektur des „Steimker Bergs“ noch überwiegend erhalten. Die Eigenart und den Charakter vor weiteren negativen Veränderungen zu bewahren ist das Ziel dieser städtebaulichen Planung. Nur durch planungs- rechtliche Absicherung des städtebaulichen Konzeptes und durch Einhaltung der denkmalrechtlichen Vorgaben gelingt es, das denkmalgeschützte Gesamtensemble zu erhalten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

5. Planinhalt

5.1. Nutzungsvorgaben und Rahmenbedingungen

Grundsätzliche Änderungen und Ergänzungen, die sich wesentlich von den bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unterscheiden, beziehen sich hauptsächlich auf die möglichen Anbauten sowohl für die Wohngebäude als auch für das Parkhotel und auf das Schaffen weiterer Flächen für den ruhenden Verkehr. Außerdem sind die Aussagen der Gestaltungsfibel modifiziert in die 1. Änderung des Bebauungsplans eingeflossen.

Die zunehmende Durchsetzung des Quartieres mit Kurzzeitvermietungen (Boarding) und hotelähnlichen Nutzungen erfordert, dass die klassische Wohnnutzung, Boarding als Art der Wohnnutzung oder als gewerbliche Beherbergungsnutzungen räumlich geordnet und der neuen Rechtslage nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 angepasst werden.

Die Boardinghouse-Problematik hat die Stadt Wolfsburg mit dem Hotelbetreiber des Parkhotels mit dem Ziel verhandelt, der Verdrängung von Wohnraum durch Boardingnutzungen entgegenzuwirken und die Wohnsituation am Steimker Berg zu verbessern.

Hierzu hat die Verwaltung einen Kompromiss erarbeitet, wie mit der Verdrängung von Wohnraum und den damit verbundenen Ruhestörungen durch das Parkhotel zukünftig umgegangen wird.

Der Kompromiss beinhaltet, die Boardingnutzungen zentral zu bündeln und die dezentralen, verstreut angesiedelten Boardingnutzungen zugunsten einer Bündelung aufzugeben. Die Vorgehensweise zur weiteren Entwicklung des Parkhotels wurde am 26.06.2013 in einer öffentlichen Information den Bürgern des Steimker Berges vorgestellt.

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat dazu einen Grundsatzbeschluss gefasst (Vorlage V1225/2014/1), der zwischenzeitlich der veränderten Sach- und Rechtslage angepasst wurde. Darin geht es im Wesentlichen um die zulässigen Nutzungen im Reinen Wohngebiet am Marktplatz und im zum Hotel benachbarten Appartementhaus. Dieser im Folgenden dargestellte Beschluss wird in der Bebauungsplanänderung und im städtebaulichen Vertrag mit dem Parkhotelbetreiber umgesetzt.

Beschluss:

Die vom Beirat Steimker Berg erarbeiteten Vorschläge zur Gestaltung und möglichen baulichen Erweiterung aus der Fibel werden übernommen.

Die Einteilung des Gebietes „Steimker Berg“ in reine Wohngebiete und ein allgemeines Wohngebiet (Marktplatz Steimker Berg und Gaststätte gegenüber der Tankstelle). Das Parkhotel bleibt Sondergebiet; zusätzlich wird das Appartementhaus (Unter den Eichen 53) mit als Sondergebiet festgesetzt.

Der Begriff „Boarding“ wird der neuen Rechtslage in der Baunutzungsverordnung zu Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) angepasst. In den reinen Wohngebieten werden Ferienwohnungen, einschließlich der Unterart Boardingnutzung sowie kleine Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Ein denkmalgerechter Anbau für das Parkhotel wird ähnlich der Größenordnung der Anbaumöglichkeiten der privaten Grundstückseigentümer zugelassen.

Wegen der besonderen Nutzung des Hotels soll der Anbau eine Größe von 25 - 30 % der Geschossflächen des Bestandgebäudes nicht überschreiten. Das entspricht einer

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Grundfläche von maximal 280 m² bei 2 Etagen. Bezüglich der Außenmaße bedeutet das für den Anbau entwurfsabhängig maximal 12 m Anbautiefe und maximal 25 m Anbaulänge.

Bei zwei Vollgeschossen muss der Anbau die Traufkante des Bestandes aufnehmen. Ein mögliches Dach muss sich bezüglich der Höhe/ Dachneigung dem Bestand unterordnen. Der Erweiterungsbau des Parkhotels darf ausschließlich Hotelzimmer beinhalten, keine zusätzlichen Tagungsräume. Der öffentliche Park darf für den Anbau geringfügig in Anspruch genommen werden. Der Charakter als öffentlicher Park mit öffentlichen Wegen bleibt uneingeschränkt erhalten.

Das ehemalige Gästehaus (Unter den Eichen 48 + 50) wird von der Hotel- und Boardingnutzung mit erster Priorität (zeitliche Dimension) ausgeschlossen.

Der Marktplatz Steimker Berg wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die ausnahmsweise nicht störenden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Die Inhalte des modifizierten Beschlusses sind im Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Steimker Berg“ soweit festsetzungsfähig umzusetzen bzw. in einem städtebaulichen Vertrag zu verankern und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorzubereiten.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind zur Erhaltung und Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Gebiet Steimker Berg erforderlich. Die städtebauliche Situation im Gebiet Steimker Berg ist im Zusammenhang mit der besonderen Wohnungsmarkt-situation in Wolfsburg zu beurteilen.

Die Stadt Wolfsburg ist als Hauptsitz eines der Volkswagen AG Wohnort vieler Mitarbeiter/innen mit internationaler bzw. überregionaler Herkunft. Die Pendelbeziehungen vieler Arbeitnehmer des VW-Werkes und seiner Dienstleister übersteigen das übliche Maß anderer Industrie- und Dienstleistungsstandorte. Die Vernetzung von über 100 Standorten des Konzerns in 31 Staaten¹ führt zu einem hohen Anteil von Mitarbeitern, die für verschiedene Projektarbeiten am Hauptstandort zusammenkommen. Dabei benötigen diese Mitarbeiter eine große Bandbreite von Wohnungs- bzw. Unterbringungstypen. Projektarbeiten sind in der Regel zeitlich begrenzt. Das führt dazu, dass Arbeitnehmer ihren Lebensmittelpunkt nicht mehr komplett verlagern, sondern vorübergehend einen zweiten Wohnsitz benötigen. Die Zeitspannen gehen dabei von wenigen Übernachtungen bis zu mehreren Jahren bei Zeitverträgen oder Ausleihen. Für diesen Personenkreis Unterbringungsmöglichkeiten bereitzustellen ist daher die Konsequenz von veränderten Arbeits- und Lebensbedingungen globalisierter Wirtschaftsprozesse und somit auch ein Standortfaktor für die Gesamtstadt.

Der Immobilienmarkt der Stadt Wolfsburg reagiert auf diese Verhältnisse, indem eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten mit einer Fokussierung auf temporäre Unterbringungen entsteht und sich ausweitet. Infolge der besonders guten Wohnlage im Steimker Berg haben dort Kurzzeitmietverhältnisse sowohl im Sinne des Beherbergungsgewerbes als auch in Form von temporären Wohnverhältnissen (Boarding als Wohnnutzung) in der Siedlung stark zugenommen. Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 wird die temporäre Vermietung von Räumen

¹ http://www.volkswagenag.com/content/vwcorp/content/de/the_group.html (Zugriff 04.04.2016)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

oder Gebäuden, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, unter dem Begriff der Ferienwohnungen subsumiert.

Ein Fortschreiten dieser Entwicklung gefährdet die städtebauliche Leitidee der Siedlungs- bzw. Gartenstadtbewegung. Diese Leitidee der Siedlungs- bzw. Gartenstadtbewegung ist auf ein hohes Maß nachbarschaftlicher Beziehungen im ansässigen Milieu und eine entsprechende Nutzung des öffentlichen Raumes angewiesen. Diese muss erhalten bleiben, um die besondere Eigenart des Gebietes zu erhalten.

Ein ständig wechselnder Kreis an Bewohnern ist für das Gartenstadtmilieu und für die Erhaltung des denkmalgeschützten Ensembles schädlich. Die Bewohner ohne eine längere Bindung an die Siedlung integrieren sich nicht das Gartenstadtmilieu. Gleiches ist anzunehmen, wenn die Eigentümer mehrheitlich nicht mehr die Bewohner des Quartieres stellen.

Auf der anderen Seite wäre eine totale Beschränkung der zulässigen Wohnform auf das klassische Wohnen durch den Bebauungsplan nicht gerechtfertigt. Für das Wohngebiet Steimker Berg gibt es keinen städtebaulichen Grund sich den ändernden Realitäten am Wohnungsmarkt der Stadt Wolfsburg vollständig zu entziehen. Es kann kein Komplettausschluss von Ferienwohnungen, einschließlich der Unterart Boarding als neue und nachgefragte Wohnform und von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, wie sie als Ausnahme in § 3 (3) BauNVO für reine Wohngebiete vorgesehen sind, erfolgen. Vielmehr gilt es, durch den Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, bei der temporäre Unterbringungen an den weniger sensiblen Orten im Quartier (SO Hotel, Markt in WA-Gebiet) ermöglicht werden.

Die beabsichtigte klassische Wohnnutzung orientiert sich an der besonderen städtebaulichen Situation der Wohnsiedlung. Die Siedlung ist ein in sich geschlossener städtebaulicher Bereich. Die Siedlung verfügt, im Sinne der Gartenstadtidee, über einen zentralen Versorgungsbereich. Das Konzept sieht seit den 30er Jahren eine hohe Durchgrünung und Einbettung in die Landschaft des Quartieres vor, um im Sinne der Erholungsfunktion eine qualitativ besonders gute Wohnlage herzustellen. Diese ist bisher weitgehend erhalten. Gemäß der Bauzeit 1939/40 sind die Wohnungsgrundflächen klein. Die Gebäude stehen verdichtet auf engem Raum, dessen öffentliche Flächen oder private Gärten einen starken Gemeinschaftsbezug aufweisen. Hieraus ergibt sich neben der guten Lage- und Grünraumqualität auch eine besondere städtebauliche Qualität in Bezug auf das nachbarschaftliche Milieu. Die zunehmende Durchsetzung des Quartieres mit Kurzzeitvermietungen (Boarding) und hotelähnlichen Nutzungen führt zu einem Verlust dieser stadtsoziologischen Spezifika. Dies erfordert, dass die überkommenen Wohnnutzungen, die Boardingnutzungen als Art der Wohnnutzung und gewerbliche Beherbergungsnutzungen innerhalb des Steimker Berges räumlich geordnet werden müssen (Kap. 5.1).

Zur Erhaltung des Milieus, auch im Sinne der Erhaltung der Siedlung (siehe allg. Erfordernis) wird daher dem Großteil des Quartieres durch das WR eine klassische Wohnnutzung zugewiesen.

Ferienwohnungen, einschließlich Boarding i.S.v. § 13a BauNVO – sowie Beherbergungsnutzungen werden - räumlich untergeordnet um den Marktplatz und in den Sondergebieten mit Zweckbestimmung Hotel - räumliche zentriert. Dies geschieht im Sinne einer positiven Planung unter Berücksichtigung aller Nutzungsansprüche.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Weiterhin möglich ist eine dauerhafte (Unter)Vermietung einzelner Haus- oder Wohnungsanteile, beispielsweise an Auszubildende oder Studierende, die dort ihren Erst- oder Zweitwohnsitz angemeldet haben. Ein vollständiger Ausschluss von Untermietverhältnissen wird also nicht festgesetzt. Dies würde eine unzulässige Härte gegenüber den Bewohnern bedeuten und trüge nicht zur Entspannung des Mietmarktes bei.

5.2.1. WR - Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

5.2.1.1. Zweckbestimmung von WR-Gebiet

Mit der geplanten Festsetzung bzw. Sicherung der bisherigen Bauflächen als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO sind aufgrund der Zweckbestimmung des Baugebietstyps außer Wohnungen nur Anlagen zur Kinderbetreuung sowie Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen allgemein zulässig. Der § 3 Abs. 4 BauNVO unterstützt die Feststellung zu den Wohnnutzungen mit der Formulierung, wonach zu den zulässigen Wohnungen auch solche zählen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Ausnahmsweise können Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Anlagen zugelassen werden, sofern sie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

Boardingnutzungen, die zu den Gewerbebetrieben bzw. den Beherbergungsbetrieben (typisierbare Unterart) zählen, sind im WR-Gebieten nur ausnahmsweise als Unterart von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig.

5.2.1.2. Unzulässigkeit von Boardingnutzungen im WR-Gebieten als Unterart des Wohnens

Nach der Rechtsprechung und Kommentierung erfasst der Begriff des „Wohnens“ eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit². Das wesentliche Unterscheidungskriterium von Wohnen zu Wochenend- und Feriennutzungen, einschließlich Boardingnutzungen ist die Dauer der Nutzung. Da die Boardingnutzung nicht auf dauerhaftes Wohnen angelegt ist, sie folglich nicht unter den Begriff des Wohnens zu subsumieren ist und damit weder generell noch ausnahmsweise in reinen Wohngebieten (WR) zulässig ist. Die Boardingnutzung ist auf einen wechselnden Personenkreis ausgelegt, die dort keinen Wohnsitz anmelden. Insofern ist die Anmeldung eines Wohnsitzes ein gutes Erkennungsmerkmal zur Unterscheidung zwischen dauerhaftem und temporärem Wohnen. Wird im Bebauungsplan ein WR-Gebiet festgesetzt, ist jede Form von temporärem Wohnen grundsätzlich unzulässig. Eine Zulassung von Boarding in reinen Wohngebieten als typisierbare Unterart des Wohnens ist planungsrechtlich wegen fehlender Ermächtigungsgrundlage und der Zweckbestimmung des Baugebietes ausgeschlossen.

5.2.1.3. Ausnahmsweise Zulässigkeit der Boardingnutzung als Unterart von Ferienwohnungen

Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung vom 20.7.2017 wurde mit Einführung des § 13a BauNVO klargestellt, in welchen Baugebieten Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung

2 Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 06.07.2006 – 2 S 2/06 – BRS Bd. 70 Nr. 67, Seite 375 Wohnnutzung ist maßgeblich an eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit geknüpft, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises gekennzeichnet ist.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (jegliche Art von Ferienwohnungen, einschließlich Boardingnutzung), generell oder ausnahmsweise zulässig sind.

§ 13a Ferienwohnungen

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 (WS) und § 4 Absatz 3 Nummer 2 (WA) oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3 (WB), § 5 Absatz 2 Nummer 6 (MD), § 6 Absatz 2 Nummer 4 (MI), § 6a Absatz 2 Nummer 4 (MU) und § 7 Absatz 2 Nummer 3 (MK). Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 (WA), § 4a Absatz 2 Nummer 2 (WB), § 5 Absatz 2 Nummer 5 (MD), § 6 Absatz 2 Nummer 3 (MI), § 6a Absatz 2 Nummer 3 (MU) und § 7 Absatz 2 Nummer 2 (MK) oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 (WR) gehören.

Der Gesetzgeber hat mit dieser Klarstellung in § 13a BauNVO abschließend bestimmt, dass Ferienwohnungen, also auch Boardingnutzungen in reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 (WR) gehören, wenn diese der Hauptnutzung baulich untergeordnet sind. Folglich besteht im Plangebiet Steimker Berg ein Planungserfordernis zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Ferienwohnungen in allen reinen Wohngebieten.

Der Ausschluss dieser Ausnahmen begründet keinen Planungsschaden im Sinne von § 42 BauGB, weil § 13a BauGB als rein gesetzliche Klarstellung keine Änderung der Rechtslage darstellt und genehmigte und ausgeübte Nutzungen von dieser Regelung nicht betroffen sind.

5.2.1.4. Boardingnutzung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Auch unter dem Begriff der in WR-Gebieten ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes³ kann die Boardingnutzung subsumiert werden, wenn sich die Nutzung durch den angebotenen Service nicht von dem einem Hotel deutlich unterscheidet. Folglich besteht in den reinen Wohngebieten ein Planungserfordernis zum Ausschluss der dort ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Zusätzlich ist zur Wahrung des Gebietscharakters und des Denkmalschutzes auch der Ausschluss von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, geboten.

Textliche Festsetzung 1

In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 29. April 1992 – 4 C 43.89 –, ZfBR 1992, 283 (284); BVerwG, Beschluss vom 8. Mai 1989 – 4 B 78.89 –, BRS 49 Nr. 66, S. 162 = ZfBR 1989, S. 225. Ein Beherbergungsbetrieb liegt immer schon dann vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO und die Unterart Boardingnutzungen, unzulässig.

Die ausnahmsweisen zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche bleiben ausnahmsweise zulässig, um den Gebietscharakter zu wahren und die Versorgung der Bewohner des Gebietes zu gewährleisten.

Mit der textlichen Festsetzung zur Steuerung der reinen Wohngebiete wird der Ausschluss von Ferienwohnungen und kleinen Beherbergungsbetrieben, einschließlich der Unterart Boardingnutzung abschließend geregelt. Zusammen mit den vertraglichen Regelungen zur Sicherung und Entwicklung des Hotelstandortes wird gewährleistet, dass zukünftig keine Boardingnutzungen unter dem Oberbegriff Ferienwohnungen oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den reinen Wohngebieten mehr zulässig sind und die damit verbundenen Verkehrslärmimmissionen weitgehend beendet werden. Die Ziele der Sicherung und Erhaltung des Gebietscharakters, des Milieus und der sozialen Stabilität werden erreicht.

Dieser Ausschluss von Ausnahmen begründet mit dem Ablauf der Plangewährleistungsgarantie keinen Planungsschaden im Sinne von § 42 BauGB. Dort wo ggf. bauordnungsrechtliche Genehmigungen für eine Boardingnutzung in reinen Wohngebieten erteilt wurden, genießen diese Bestandsschutz.

5.2.2. EXKURS: Ergänzende stadtweite Steuerung durch das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) vom 27. März 2019

Mit dem NZwEWG können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit Wohnraummangel), durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen. Als Zweckentfremdung gilt u. a. wenn Wohnungen mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung (z.B. Boardingnutzung) verwendet wird. Mit einer entsprechenden Satzung könnte die Stadt Wolfsburg auf gesamtstädtischer Ebene die Zweckentfremdung von Wohnraum steuern. Dabei kann sich die Satzung auf Gebiete mit Wohnraummangel erstrecken und hierdurch eine gezielte Steuerung von Stadtbezirken mit und ohne zulässige Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferien- oder Boardingnutzungen vornehmen.

Ob und wann die Stadt von dieser Steuerungsmöglichkeit Gebrauch macht, ist für den hier betreffenden Bebauungsplan wegen seiner abschließenden Regelung zur Wohnnutzung nachrangig.

5.2.3. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die U-förmige Bebauung des Marktplatzes und die Bebauung Unter den Eichen Nr. 1 und 2a/2b sowie Nordsteimker Straße 8a werden zur Sicherung der genehmigten und ausgeübten Nutzungen als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Eingangsbereich der Siedlung befindet sich ein Gasthaus mit

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Übernachtungsmöglichkeiten, dass mit der bisherigen Festsetzung als WA-Gebiet allgemein zulässig ist. Die Festsetzung wird beibehalten, um eine entsprechende zukünftige Nutzung weiterhin zu ermöglichen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war nur im Eingangsbereich des Steimker Berges Unter den Eichen 2a/2b ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der geplanten Erweiterung wird den dort vorhandenen Nutzungen eine am Bestand orientierte Entwicklung eröffnet. Innerhalb der so festgesetzten Wohngebiete werden mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Störpotentials und ihres Flächenverbrauchs mit dem erhaltenswerten Siedlungscharakter unvereinbar.

Textliche Festsetzung 2

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungszwecke), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

Ein Steuerungserfordernis für die allgemein zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten ist weder städtebaulich, nutzungsstrukturell noch aus Erwägungen des Denkmalschutzes geboten.

5.2.4. Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Hotel mit Restaurationsbetrieb (Unter den Eichen 55). Das Hotel mit Restaurationsbetrieb ist Bestandteil der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption. Es hat Seltenheitswert, da das Gebäude ohne Nutzungswechsel nach Jahrzehnten immer noch die ursprüngliche Nutzung aufweist. Diese gilt es zu bewahren. Es besteht ein großes öffentliches Interesse am Parkhotel, dessen Dienstleistungen sich über Gästebeherbergung bis hin zum Ort für Veranstaltungen, Restauration und Cafénutzung sowie Treffpunkt für die Öffentlichkeit erstrecken. Von Seiten der angrenzenden Bewohnerschaft wurde der Hotelbetrieb bisher beschwerdefrei hingenommen.

Mit der Festsetzung Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel ist es in seiner Nutzung schon im rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

Das benachbarte Appartementhaus (Unter den Eichen 51- 53) wurde mit Ausnahme der darin befindlichen Sparkasse vom Hotel aufgekauft und Gästen vermietet.

In dieser Bebauungsplanänderung wird für das Appartementhaus analog zum Parkhotel (SO) ein Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel ist, die vorhandenen Hotelnutzungen, mit einzelnen Boardingnutzungen am Hauptstandort zu bündeln und die durch das Hotel bislang im Quartier verstreut betriebenen Boardingnutzungen aufzugeben und so die „klassische“ reine Wohnnutzung zu stärken. Daher ist es sinnvoll die schon vorhandene und akzeptierte Nutzung des Appartementhauses als Beherbergungsstätte nachträglich planungsrechtlich als Sondergebiet Hotel abzusichern. Mit einer Zunahme der bestehenden Geräuschsituation ist dadurch nicht zu rechnen.

Ein Verlagern der Boardingnutzungen in den zentralen Bereichen des Wohnquartiers ist jedoch wirtschaftlich nur möglich, wenn vorhandene Hotelnutzungen im Appartementhaus abgesichert werden bzw. die aufzugebenden Wohneinheiten in einem möglichen Anbau an das Parkhotel annähernd ersetzt werden können. In diesem Zusammenhang wird im schon vorhandenen Sondergebiet (SO) die überbaubare Grundstücksfläche am Bestandsgebäude Parkhotel vergrößert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Der Anbau erfordert aufgrund des eng geschnittenen Grundstückes eine geringfügige Erweiterung des Hotelgrundstückes in die öffentliche Grünfläche. Die fußläufige Durchgängigkeit und Vernetzung der Grünflächen des Steimker Berges bleibt erhalten.

Zur Sicherung und Entwicklung des Hotelstandortes wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege ein sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das genehmigte und ausgeübte Hotel und das westlich angrenzende Beherbergungsgewerbe mit einer Bankfiliale im EG an der Straße Unter den Eichen werden so bestandsorientiert gesichert und erhalten eine rückwärtige bauliche Erweiterungsoption. Entsprechend der vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und dem Hotelbetreiber setzt der Bebauungsplan bestandsorientiert die vorhandenen Baukörper fest und sieht rückwärtig einen Anbau vor. Der denkmalgerechte Anbau für das Parkhotel ist ähnlich der Größenordnung der Anbaumöglichkeiten der privaten Grundstückseigentümer. Wegen der besonderen Nutzung des Hotels soll der Anbau eine Größe von 25 - 30 % der Geschossflächen des Bestandgebäudes nicht überschreiten. Das entspricht einer Grundfläche von maximal 280 m² bei 2 Etagen. Bezüglich der Außenmaße bedeutet das für den Anbau entwurfsabhängig maximal 12 m Anbautiefe und maximal 25 m Anbaulänge.

Bei zwei Vollgeschossen muss der Anbau die Traufkante des Bestandes aufnehmen. Ein mögliches Dach muss sich bezüglich der Höhe/ Dachneigung dem Bestand unterordnen. Der Erweiterungsbau des Parkhotels darf ausschließlich Hotelzimmer beinhalten, keine zusätzlichen Tagungsräume. Der öffentliche Park darf für den Anbau geringfügig in Anspruch genommen werden. Der Charakter als öffentlicher Park mit öffentlichen Wegen bleibt uneingeschränkt erhalten.

Konfliktbewältigung Hotel und Wohnnutzung⁴

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sieht den „Steimker Berg“ als ein ruhiges Wohngebiet im Wald vor. Der Schutz der Wohnnutzung ist eines von mehreren Zielen des Bebauungsplanes. Das Hotel mit Restaurationsbetrieb ist auch Bestandteil der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption und ist damit Teil des Denkmalensembles.

⁴ Gebot der Konfliktbewältigung auf der Grundlage der „Mittelwertrechtsprechung“ (BVerwG, Urteil v. 12.12.1975, Az. 4 C 71.73, BVerwGE 50, 49) nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebotes (BVerwG, Urteil v. 23.2.1977, Az. 4 C 22.75, BVerwGE 52, 122) im Sinne gesteigerter Duldungspflichten und verminderter Entwicklungsmöglichkeiten modifiziert und am Verbesserungsgebot ausgerichtet. Lösung mit Mängeln sind danach möglich, d.h. Neubaustandards sind nicht geboten, wenn durch den Einsatz aller konfliktmindernden Instrumente ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen erreicht wird. (Keine abschließende Konfliktbewältigung im B-Plan; BVerwG, Beschluss v. 17.2.1984, Az. 4 B 191.83, BVerwGE 69, 30, Gebot der planerischen Zurückhaltung und Konflikttransfer).
Orientierungssatz BVerwG B. v. 26.9.2013 – 4 VR 1/13; BauR 2014, 79: Die Planfeststellungsbehörde ist verpflichtet, in einer neuen Abwägung tatsächliche und rechtliche Vorbelastungen in Blick zu nehmen und zu bewerten. Ein derart vorbelastetes Wohngrundstück kann hierbei nicht den Schutz in Anspruch nehmen, der einem Wohngrundstück ohne eine solche Vorbelastung zuzubilligen ist. Eine Vorbelastung ist grundsätzlich auch dann zu berücksichtigen, wenn eine neue Trasse an Stelle einer bestehenden errichtet wird.
6.7 Gemengelage: Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.
Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Es hat Seltenheitswert, da das Gebäude ohne zwischenzeitlichen Nutzungswechsel auch nach Jahrzehnten immer noch die ursprüngliche Nutzung aufweist. Dies zu bewahren ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes. Daher werden der Schutz der Wohnnutzung und das Bewahren des ältesten Hotels der Stadt Wolfsburg als gleichwertige Belange berücksichtigt.

Um beiden Belangen gerecht zu werden, sollen die bisher im Quartier verstreuten Boardingnutzungen aufgegeben und zentral im Gebiet gebündelt werden. Der Hotelstandort mit heute insgesamt 45 Zimmer in den zwei Gebäuden kann um weitere 14 Zimmer erweitert werden. Da die Sondernutzung Hotel in unmittelbarer Nachbarschaft zu allseits angrenzenden reinen Wohngebieten eine störende Nutzungsmischung darstellt, sind die aus dieser Gemengelage resultierenden Immissionskonflikte zu bewältigen. Das Nebeneinander von Hotelgewerbe und reinem Wohngebiet hat jedoch in diesem Fall historischen Ursprung und soll aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Ergänzend sind alle planerisch denkbaren Möglichkeiten der Konfliktbewältigung vor schädliche Immissionen aus den Beherbergungsgewerbe zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis im Plangebiet zu erreichen, wobei neuzeitliche Standards in gewachsenen Strukturen nicht maßstabsbestimmend sind.

In Gemengelagen - störende Funktionsmischung - gilt das u. a. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und das Gebot der Konfliktbewältigung.

Das Rücksichtnahmegebot bezweckt, einen angemessenen Interessenausgleich herzustellen. Die Abwägung beiderseitiger Interessen hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist: Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmebegünstigten ist, desto mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen⁵. Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass Interessenkonflikte bewältigt werden müssen. Folglich sind die dem Hotelbetrieb zurechenbare Emissionen soweit zu bewältigen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Maßstab der Konfliktbewältigung sind die Vorgaben der TA-Lärm und die Mittelwertrechtsprechung des BVerwG.

Deshalb muss der Hotelbetrieb im Rahmen seiner geplanten Erweiterung Schutzvorkehrungen⁶ gegenüber der angrenzenden Wohnung treffen. Es gelten die modifizierten Planungsgrundsätze für die Überplanung von Gemengelagen (Mittelwertrechtsprechung⁷, Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme⁸, Prioritätsgrundsatz, Konfliktbewältigungsgebot⁹). In dieser gewachsenen, vorbelasteten Situation der Nachbarschaft von Wohnen und Hotelgewerbe sind erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Nach 6.7 TA-Lärm gilt in solchen Gemengelagen:

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies

⁵ vgl. BVerwG 14.01.1993 - 4 C 19/90

⁶ BVerwG B. v. 26.6.2007 – 4 BN 24/07; BRS 71 Nr 15

⁷ BVerwG, Urteil v. 23.2.1977, Az. 4 C 22.75, BVerwGE 52, 122

⁸ BVerwG U. v. 12.12.1975 – 4 C 71/73; BVerwGE 50, 49

⁹ BVerwG U. v. 1.11.1974 – 4 C 38/71; BVerwGE 47, 144

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen“.

Aus diesen Anforderungen aus der Konfliktbewältigung resultiert die indirekte Festsetzung des Schutzniveaus des geplanten Sondergebietes mit den Störgrad eines Mischgebietes. Der Störgrad eines Mischgebietes ist „nicht wesentlich störend“, d.h. Immissionswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Der Tages- und Nachtwert liegt damit im unmittelbaren Einzugsbereich des Sondergebietes mit 10 dB(A) über dem Schutzniveau eines reinen Wohngebietes, gewährleistet jedoch mit 45 dB(A) eine ausreichende Nachtruhe.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die Sondergebiete SO und SO 1 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Hotel, dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Beherbergungs- und Übernachtungsbetriebe wie beispielsweise Hotels, Gästehäuser (Boarding-Houses), Pensionen,
- Schank- und Speisewirtschaften.
- untergeordnet Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,
- untergeordnet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Wohnheime ohne zugeordnete Küchen und/oder Kochstellen.

Um die genehmigte und ausgeübte Nutzung der rückwärtigen Terrasse / Wintergarten des Hotels auch weiter zuzulassen, setzt der Bebauungsplan diese Fläche als eingeschossige Nutzung mit entsprechender textlicher Konkretisierung fest.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Sondergebiet SO 1 der Zweckbestimmung Hotel ist gemäß § 11 Abs.1 BauNVO auf der als eingeschossig festgesetzten überbaubaren Fläche nur eine Nutzung als Terrasse / Wintergarten zulässig.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen in den WR- und WA-Gebiete als Baukörperfestsetzung weitgehend bestandsorientiert durch Baulinien und der Höhe der baulichen Anlagen fest. Geringfügige Erweiterungen durch Anbauten werden für die verschiedenen Hausformen in den Wohngebieten typisierend zugelassen, um die z.T. kleinen Wohnungen zu vergrößern und den Anwohnerwünschen entgegenzukommen. Maßstab der Anbauten und Balkone sind

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

mit denkmalpflegerischen Belangen abgestimmt. Da die geplanten Erweiterungen in Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes bereits nach geltendem Baurecht im Einzelfall genehmigungsfähig wären, begründen diese keinen Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor er planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch in den Sondergebieten der Zweckbestimmung Hotel werden die vorhandenen baulichen Anlagen bestandsorientiert gesichert, wobei das Park-Hotel rückwärtige Erweiterungsoptionen erhält. Diese Erweiterungsoptionen sowie die Festsetzung des Bestandsgebäudes „Unter den Eichen“ 51 / 53 als Sondergebiet sind nach dem geltenden Baurecht nicht zulässig und begründen damit ausgleichspflichtige neue Eingriffe, insbesondere durch die Inanspruchnahme einer untergeordneten Teilfläche einer bisherigen öffentlichen Grünfläche.

**Abbildung 5: Vergleich Baurecht
Geltendes Baurecht**



Geplantes Baurecht



Das grundlegende Konzept für die Hotelentwicklung ist, durch einen Anbau im Süden des Hauptgebäudes, wo sich derzeit Garagen befinden, Zimmer als Ersatz für die aufzugebenden Boardingnutzungen aus den Randlagen des Steimker Berges zum zentralen Stammsitz zu schaffen.

Für das Hotel legt die 1. Änderung die Möglichkeit für einen Anbau fest, um die bestehende Nutzung - entsprechend den heutigen Anforderungen - für die Zukunft zu sichern. Hier ist im straßenabgewandten Hofbereich unter Einbeziehung von Teilen der angrenzenden Grünfläche ein Anbau möglich. Es wird eine maximale Traufhöhe von 6,7 m festgesetzt. Diese hat ihren Bezugspunkt gemessen von der Oberkante des Gehweges der Straße „Unter den Eichen“ am Haupteingang des Gebäudes Unter den Eichen Nr. 55, da das Gelände des Hotelgrundstückes nach Süden hin leicht abfällt. Mit der Festsetzung der Traufhöhe ist sichergestellt, dass sich ein Anbau dem Bestand höhenmäßig anpasst bzw. unterordnet.

Durch einen zulässigen Anbau an das Hotel im rückwärtigen Bereich wird das historische Erscheinungsbild des Hotels zur Hupterschließungsstraße „Unter den Eichen“ nicht beeinträchtigt. Der vorhandene Garagenkomplex verstellt die ursprüngliche Sichtbeziehung in den südlichen Landschaftsraum. Da der Anbau anstelle der bestehenden Garagengebäude eine Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes bedeutet, die Verlagerung störender Boardingnutzungen aus dem reinen Wohngebiet vorbereitet, und nicht zuletzt eine historisch begründete Einrichtung der Siedlung Steimker Berg bewahrt, wird die Erweiterung als städtebaulich und denkmalrechtlich verträglich angesehen.

Auch das westlich bisher als ausnahmsweise zulässiger kleiner Beherbergungsbetrieb im WR-Gebiet genutzte Gebäude wird bestandsorientiert, ohne Entwicklungsoptionen durch Baukörperfestsetzung als Sondergebiet Hotel festgesetzt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Für Wohnungen und Häuser am Steimker Berg wurden vielfältige Haustypen entwickelt, so dass der Standard des damals üblichen Volkswohnungsbaus weit übertroffen wurde. Insgesamt 483 Wohnungseinheiten verteilen sich auf Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit Gärten. Mit 16 verschiedenen Haustypen und einer Reihe von Gebäuden mit individueller Bauart, jedoch gleicher Formensprache (Sonderbauten) wurde eine große Vielfalt von Gebäuden und Grundrissen erreicht, die beispielhaft ist.

Mit der östlichen Bebauung des Kiefernweges in den 1950er Jahren wurde die Siedlung um einige Häuser erweitert. Die Neubauten orientierten sich in Bauweise und Gestaltung an der vorhandenen Siedlungsstruktur und bilden heute einen Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles.

Für die verschiedenen Haustypen in den WR- und WA-Gebieten werden folgende geringfügige, mit der Denkmalpflege abgestimmte Anbauten zugelassen.

Die grundsätzlichen Ziele, die vorhandene städtebauliche Situation zu erhalten und Anbauten sowie Gebäudeerweiterungen dem Erscheinungsbild anzupassen, hat zu den Festsetzungen der Geschossigkeit bei allen Anbauoptionen der Wohngebäude geführt. Dabei ist darauf geachtet worden, dass die notwendigen Erweiterungen der ursprünglichen Gebäude im Sinne eines zeitgemäßen Wohnens und der daraus ablesbare Wohnflächenbedarf sich mit dem städtebaulichen Leitgedanken des Erhalts der bestehenden räumlichen Situation verträgt.

Um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen, sind auch für Doppelhäuser und Hausgruppen, die als Einfamilienhäuser genutzt werden, Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt, da hier, anders als im Geschosswohnungsbau, größere Wohnungen nicht durch Zusammenlegen von mehreren Wohneinheiten zu schaffen sind.

Der ursprüngliche Bestand der Gebäude ist mit der jeweiligen vorhandenen Anzahl der Geschosse festgesetzt. Ebenso sind Erweiterungen für die als Einfamilienhäuser genutzten Gebäude im rückwärtigen Bereich als I-geschossige Anbauten festgesetzt sowie für bestimmte Haustypen als seitliche Erweiterungen.

Von dieser Erweiterungskonzeption sind aufgrund besonderer Gegebenheiten für einzelne Bereiche im Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen worden.

So wurden typenbedingt bei den aus drei Gebäuden bestehenden Hausgruppen (Am Wiesengrund und Unter den Eichen) jeweils für das Mittelhaus aufgrund deren sehr geringer Hausbreite im B-Plan aus dem Jahr 1990 II-geschossige Erweiterungen festgesetzt. Durch die 1. Änderung wird diese typenbedingte Regelung aufgehoben und auf eine I-geschossige Erweiterung zurückgeführt, um das einheitliche, denkmalgeschützte Ensemble zu erhalten. Bereits errichtete II-geschossige Anbauten unterliegen dem Bestandsschutz.

Zusätzlich zu den rückwärtigen Anbauten, bei den aus drei Gebäuden bestehenden Hausgruppen (Am Wiesengrund, Alte Landstraße und Unter den Eichen), sind giebelseitige Anbauten möglich. Art und Umfang sind in der Planzeichnung festgesetzt und basieren auf den Erkenntnissen der denkmalpflegerischen Voruntersuchungen des Büros des Architekten W. Brenne / Berlin.

Am Wiesengrund sind bereits vor Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Anbauformen entstanden, die als „Zange“ das ursprüngliche Gebäude umschließen. Diese städtebaulich und denkmalpflegerisch nicht gewollte Entwicklung wird nicht weiter festgeschrieben, sondern den üblichen Erweiterungsmöglichkeiten angeglichen. Die bereits vorhandenen Anbauten unterliegen dem Bestandsschutz. Langfristig wird das Ziel verfolgt, die Einheitlichkeit innerhalb des Siedlungsgefüges wiederherzustellen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Haustyp	Zulässige Erweiterung
Kleine zweigeschossige Reihenhäuser mit drei Haushälften	rückwärtige eingeschossige 4 m tiefe Anbauten, teils seitliche Anbauten und seitlicher Stellplatz mit Überdachung
Zweigeschossige Doppelhäuser	rückwärtige eingeschossige 4 m tiefe Anbauten und seitlicher Stellplatz mit und ohne Überdachung
Zweigeschossige Reihenhausezeilen	rückwärtige eingeschossige 4 m tiefe Anbauten und seitlicher Stellplatz mit und ohne Überdachung
Zweigeschossige Reihenhausezeilen	Frontseitiger eingeschossige 4 m tiefe Anbauten und seitlicher Stellplatz mit und ohne Überdachung
Zweigeschossige Reihenhausezeilen	mit Balkonen
Zweigeschossige Reihenhausezeilen	rückwärtige eingeschossige 4 m tiefe Anbauten
Zweigeschossige Einzelgebäude	Ohne Anbauten
Zweigeschossige Einzelgebäude	mit Balkonen
Zweigeschossiger Geschosswohnungsbau	mit Balkonen
Eingeschossige Wohngebäude	Eingeschossige Erweiterung

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die zulässige Bauweise durch die Baukörperfestsetzung abschließend festgesetzt. Die durch Baulinien festgesetzten Baukörper setzen bestandsorientiert Einzel-, Doppel- und Hausgruppen mit einer Baukörperlänge von bis zu 50 m fest. Lediglich am Markplatz werden durch die vorhandene u-förmige Bebauung Baukörper von einer Länge von mehr als 50 m zugelassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erlaubt zukünftig als rückwärtige Wohnraumerweiterung eine Tiefe von 4,00 m anstelle der bisher zulässigen 3,00 m bzw. 3,50 m.

Beim Festsetzen der überbaubaren Flächen für Anbauten steht im Vordergrund, die Gebäude in ihrem ursprünglichen Zustand im Wesentlichen ablesbar zu erhalten. Abweichend hiervon sind vereinzelt Erweiterungsmöglichkeiten an der Giebelseite oder an der Vorderfront festgesetzt, um den gebäudetypischen Besonderheiten und den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Die Hausgruppen Ahornweg Nr. 15-22 sind in der Vergangenheit durch Vorbauten (Windfang, Gäste-WC) auf der Hauseingangsseite erweitert worden. Diese Vorbauten entsprechen jedoch nicht mehr der ursprünglichen Konzeption. Die vorhandenen Anbauten auf der Eingangsseite werden in dieser Planung nicht mehr planungsrechtlich gesichert, stattdessen erhalten die Häuserzeilen Anbauoptionen zur Wohnraumerweiterung. Die Anbauten auf der Eingangsseite genießen Bestandsschutz. Bei Abgang dürfen jedoch keine neuen Windfänge oder Gäste-WCs errichtet werden.

Aufgrund innerer Grundrissgestaltung sind bei den Hausgruppen „Unter den Eichen“ Nr. 24 bis 32 und Nr. 38 bis 46 die Erweiterungen abweichend geregelt. Diese abweichende Regelung begründete sich durch die seitlichen Zugänge und die Lage der Treppenhäuser im rückwärtigen Eingangsbereich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

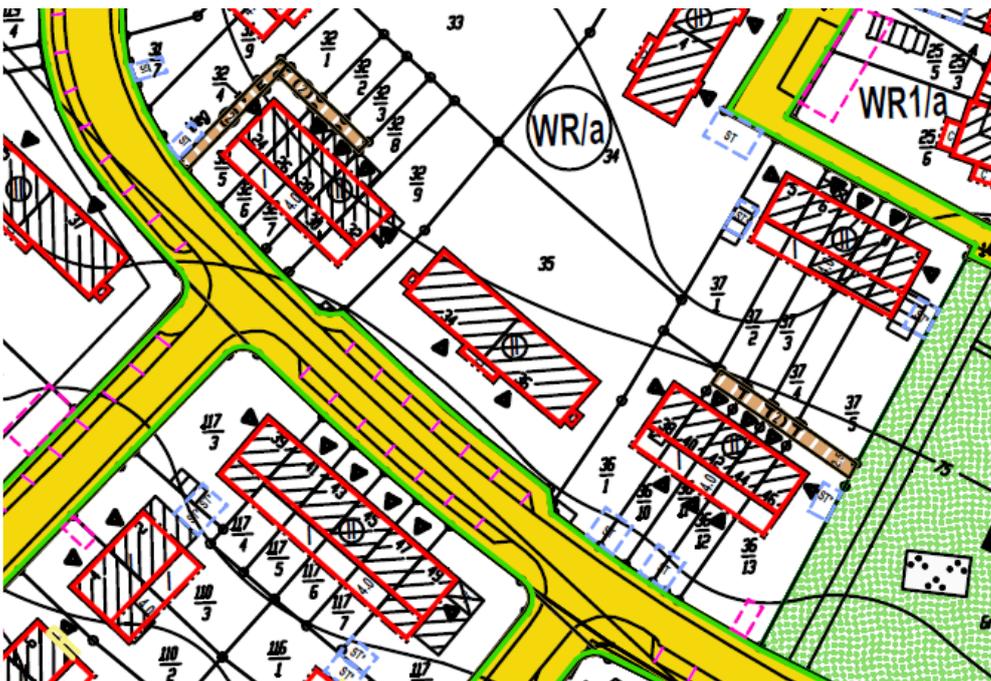
Die 1. Änderung setzt, statt der seitlichen Anbauten, nun ebenfalls eine zusätzliche Wohnraumerweiterung im Gartenbereich fest.

Abbildung 6: Auszug Baurecht 1990



Quelle: Stadt Wolfsburg

Abbildung 7: Auszug geplantes Baurecht



Quelle: Stadt Wolfsburg

Bestehende Anbauten auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, die nicht der denkmalgerechten Konzeption entsprechen, sind planungsrechtlich nicht gesichert. Für diese Gebäudeteile gilt der Bestandsschutz.

Durch ein aufschiebend bedingtes Baurecht wird gesichert, dass die festgesetzten Wohnraumerweiterungen erst zulässig sind, wenn die Vorbauten vorab rückgebaut werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Textliche Festsetzung 5

Auf den Grundstücken „Unter den Eichen Nr. 24 bis 32 und Nr. 38 bis 46“ und „Ahornweg Nr. 15-22“ sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anbauten auf die südliche Gartenseite erst dann zulässig, wenn die vorhandenen Vorbauten auf die nördliche Hauseingangsseite zurückgebaut sind.

Die festgesetzten Bauweisen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind Ausdruck des Ziels, die ursprüngliche städtebauliche Ordnung zu erhalten und die Denkmalbelange zu berücksichtigen und ein einheitliches Siedlungsbild zu bewahren.

Diesem Ziel zu entsprechen, sind die überbaubaren Flächen durch Baulinien bestimmt. Baulinien deshalb, weil durch Baulinien eine höhere Bindungswirkung zur Sicherung der erhaltenswerten Bebauung als mit einer Baugrenze erreicht wird.

Alle vor- und rückwärtig zulässigen Anbauten sind eingeschossig, mit der Denkmalpflege abgestimmt und fügen sich so in das denkmalgeschützte Ensemble ein.

Des Weiteren werden an bestimmten Haustypen als Anbauten nur übereinanderliegende Balkone, in einer dem Haustyp angepassten Größe, innerhalb der mit C bezeichneten und durch Baulinien definierten überbaubaren Fläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung, dass Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden können, wird im Falle der Einfamilienhäuser die Möglichkeit eingeräumt, den Außenwohnbereich in Form einer Terrasse an eine zulässige Wohnraumerweiterung anzuschließen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung sind Terrassen i.d.R. befestigte, nicht überdeckte, ebenerdige, an mindestens einer Seite offenen Freisitze, sind mit dem Erdboden verbundene bauliche Anlagen und unterfallen damit dem Terminus „bauliche Anlage“ i.S.v. der Landesbauordnung.

Terrassen sind als bauliche Anlage i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht durch den § 5 Abs. 1 S. 2 NBauO10 (in der Bekanntmachung vom 03.04.2012) von den Grundstücksgrenzen Abstand halten müssen.

Sofern die Bauwilligen den gering dimensionierten Wohnraum durch einen Anbau gemäß den festgesetzten Baulinien erweitern, soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, befestigte Terrassen an die Wohnraumerweiterung bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m und einer Gesamtfläche von 20 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuschließen.

Textliche Festsetzung 6

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit der Hauptanlage des Wohngebäudes verbundene, befestigte Terrassen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, angrenzend an den zulässigen Wohnraum bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m und einer maximalen Fläche von 20 m² zugelassen werden, soweit sie keine Abstandsflächen i.S. der Landesbauordnung nach § 5 NBauO i.d.F. vom 3.4.2012 begründen.

¹⁰ § 5 (1) Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten. Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, und Terrassen, soweit sie jeweils höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind. Der Abstand ist zur nächsten Lotrechten über der Grenzlinie zu messen. Er richtet sich jeweils nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H). Der Abstand darf auf volle 10 cm abgerundet werden.

Textliche Festsetzung 7

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

5.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen können sich insbesondere bei den sehr schmalen Reihenhäusern nachteilig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken. Insofern besteht ein Regelungserfordernis, abhängig vom Haustyp und der Lage der Nebenanlagen, diese einzuschränken. Grundsätzlich sind Nebenanlagen in der vorgeschriebenen Größe und Funktion auf allen im reinen und allgemeinen Wohngebiet zulässig. Eine über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Konkretisierung der genauen Lage der Nebenanlagen auf den Grundstücken erfolgt auf der Grundlage des Niedersächsischen Denkmalrecht (NDSchG) sowie auf der Gestaltungsfibel.

Abbildung 8: Beispiel eines Gartengerätehäuschens

Detailauschnitt: 8 x 17 Einheiten

Quelle: Gestaltungsfibel

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S.v. Gartengerätehäuschen, Fahrradboxen oder ähnlichem gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO auf den der Straßenseite abgewandten Grundstücksteil (Garten) je Wohneinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO bis zu einer Grundfläche von 6 qm und einer Firsthöhe von 2,30 m zulässig. Das Zusammenlegen von höchstens 4 Unterstellmöglichkeiten mit einer maximalen Länge von 8 m ist zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S.v. Müllsammelanlagen gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 2,5 qm zulässig. Eine Einhausung mit einer max. Höhe von 1,20 m ist möglich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Textliche Festsetzung Nr. 10

In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten, deren Gärten ohne direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen und/oder rückwärtig durch Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger erschlossen werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Nebenanlagen auf der Hauseingangsseite pro Wohneinheit bis zu einer Grundfläche von 2 qm und einer Höhe von 1,30 m, zusätzlich zu den in Nr. 9 genannten Müllsammelanlagen, zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Andere Nebenanlage, die in den Abmaßen deutlich geringer ausfallen, als die in den Punkten 7 bis 9 angeführten, können zugelassen werden.

Die Festlegung der Einzelstandorte dieser Unterstellmöglichkeiten in Form von Schuppen, Lauben, Gartengerätehäuser etc. orientieren sich am entsprechenden Plan der Gestaltungsfibel. Vorrangiges Ziel ist dabei, die Standorte geordnet und nachbarschaftsverträglich zusammenzufassen.

Hier ist vorrangig durch die Denkmalbehörde in Zusammenwirken mit der Bauaufsicht im Einzelfall zu entscheiden. Diese Regelungen gewährleisten insgesamt den Erhalt der städtebaulich wichtigen Freiflächen und deren Bezug zur Bebauung als tragendes Element der Siedlungsstruktur.

5.6. Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Siedlung war der Motorisierungsgrad sehr gering. Nach der damals geltenden Bauordnung mussten Stellplätze nicht nachgewiesen werden. Folglich besteht ein Regelungserfordernis ausreichend Stellplätze in Einklang mit den Belangen der Denkmalpflege vorzuhalten. Dies bedeutet, den „Steimker Berg“ entsprechend seiner ursprünglichen städtebaulichen Konzeption zu erhalten, indem die öffentlichen Grün- und Freiflächen und die unbebauten, privaten Grundstücksflächen sowie die Sichtbezüge aus dem Straßenraum zu diesen Flächen zu erhalten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Abbildung 9: Historischer Zustand Birkenweg



Quelle: Gestaltungsfibel

Garagen, Garagenzeilen und -höfe auf den Grundstücken, Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen und Stallungen stehen dem Erhalt der städtebaulich-denkmalflegerischen Konzeption entgegen, wenn diese gehäuft, ungeordnet und in unpassenden Größen und Abmessungen errichtet werden.

Dem gegenüber besteht auch die Notwendigkeit, ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen und soweit möglich auf den Grundstücken unterzubringen.

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zur Innenstadt und zum Hauptarbeitgeber, den VW-Werken. Sowohl die Innenstadt als auch das VW-Werk sind sehr gut mit dem Fahrrad erreichbar. Zugleich ist das Plangebiet über den ÖPNV gut an alle wichtigen städtischen Ziele angebunden.

Um den privaten und den städtebaulich-denkmalflegerischen Belangen gerecht zu werden, sind anstelle von „Garagen“ und „Carports“ jetzt Stellplätze mit und ohne Überdachung festgesetzt. Die bereits vorhandenen „Garagen“ und „Carports“ haben aufgrund ihrer Lage überwiegend keine erheblichen sichtversperrenden Auswirkungen. Genehmigte und ausgeübte Garagen und Carports genießen Bestandsschutz.

Es ist das langfristige Ziel, dahingehend zu wirken, der städtebaulich-denkmalflegerischen Konzeption entgegenstehende bauliche Entwicklungen der Vergangenheit nach und nach zu entfernen bzw. zu ordnen, um dem Erhaltungsgedanken Rechnung zu tragen.

Der Festsetzung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan eine umfangreiche und umfassende Untersuchung der Stellplatz- und Parkplatzsituation und deren Lösung vorausgegangen. Die 1. Änderung greift diese Stell- und Parkplatzsituation auf, modifiziert jedoch Teilbereiche

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

in Abstimmung mit dem Denkmalschutz, um ein geordnetes Erscheinungsbild zu erzielen.

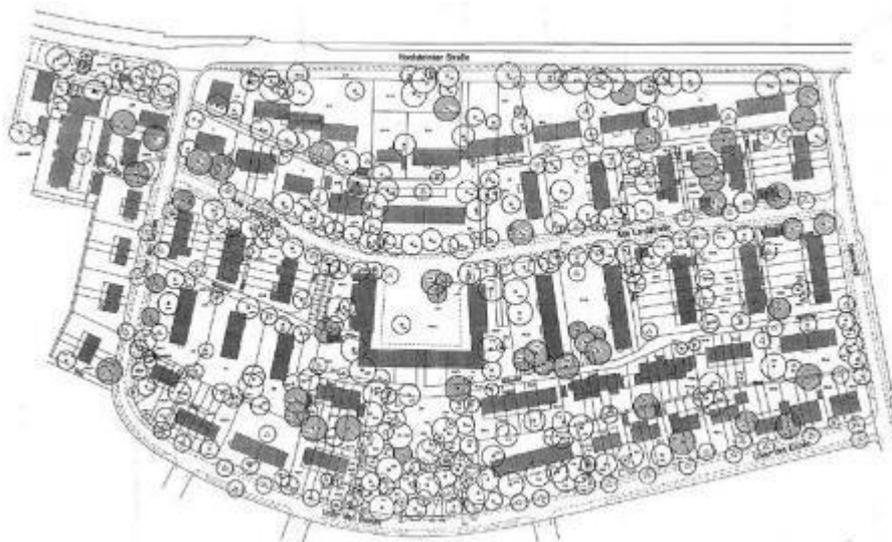
Der Stellplatzschlüssel für Wolfsburg legt zum aktuellen Zeitpunkt folgende nachzuweisende Stellplatzzahlen pro Wohneinheit fest:

- Ein- und Zweiparteienhäuser 1,6 ESP/WE
- Mehrparteienhäuser (MFH) ab 3 WE 1,3 ESP/WE
- Wohnungen in MFH < 60 m² 1,0 ESP/WE

Für den Steimker Berg wird dieser Stellplatzschlüssel einheitlich auf 1,0 ESP/WE gesenkt. Dieser Stellplatzschlüssel erhöht sich durch die zusätzlichen Möglichkeiten der Unterbringung von Fahrzeugen auf den Zufahrtsflächen zu den Stellplätzen. Dem Stellplatzschlüssel liegen der besondere städtebauliche Charakter und die Denkmaleigenschaften der Siedlung zu Grunde. Zu den spezifischen Eigenschaften gehören auf baulicher Seite die moderaten Größen der Wohnungen. Das führt in der Folge auch zu geringen Abmaßen der Baukörper auf vergleichsweise kleinen Grundstücken. In der Folge ist am Steimker Berg eine entsprechende Dichte anzutreffen. Weiter war die Typologie aus den 30er-Jahren nicht auf eine Automatisierung und eine Unterbringung von KFZ ausgerichtet gewesen. Dadurch sind die potenziellen Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Grundstücken begrenzt. Insbesondere trifft das auf die Mittelhäuser der Reihenhausezeilen zu.

Ein weiterer Grund ist die vorhandene hohe Durchgrünung im Gebiet. Die parkartige Gestaltung ist Entwurfsprinzip und stellt sich durch eine hohen Anzahl großkroniger Bäume, das Gebiet durchziehende Grünzüge, einen hohen Anteil an Gärten und großzügige Vorgartenzonen dar. Die Grünraumgestaltung ist hierbei nicht nur eine gärtnerische Gestaltung und Aufhübschung der Siedlung, sondern eine zentrale Planungsidee und somit Bestandteil des geschützten Denkmals.

Abbildung 10: Ausschnitt Baumkatasterplan Stand 1984



Quelle Siedlung Steimker Berg - Gestaltungsfibel

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Abbildung 11: Grünflächenplan 2002

Quelle Siedlung Steimker Berg - Gestaltungsfibel

Der Ansatz des sonst üblichen Stellplatzschlüssels der Stadt Wolfsburg führt in der Konsequenz zu einer hohen Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken. Damit gehen viele Gärten und insbesondere Vorgärten verloren. Durch die Versiegelung geht ein grundlegendes städtebauliches Entwurfselement verloren und es wird eine wesentliche Denkmaleigenschaft zerstört. Als ein zentrales Ziel des Bebauungsplans und als wichtiger schützenswerter Belang muss hier der Denkmalschutz und die Erhaltung der Grünraumgestaltung gegenüber dem Nachweis von Stellplätzen als höherwertiges Gut eingeschätzt werden. Deshalb werden im Bebauungsplan überdachte und nicht überdachte Stellplätze festgesetzt. Für die Ausweisung von Flächen für einen überdachten Stellplatz ist Voraussetzung, dass Anordnung und Kubatur nicht entscheidend erheblich in das Siedlungsbild eingreifen. Weitere Voraussetzung ist, dass die Stellplätze seitlich und rückwärtig nicht durch Wände die Sichtbeziehungen einschränken.

Um den über die vorhandene Anzahl von Wohneinheiten ermittelten Bedarf abdecken zu können, sind bereits im Bebauungsplan 1990 die im öffentlichen Straßenraum reichlich vorhandenen Parkplätze mit einbezogen worden. Zum einen wird dieses vorhandene Angebot von den Bewohnern genutzt, zum anderen werden die Eingriffe in die unbebauten Grundstücksteile geringer gehalten; dies entspricht dem Ziel, diese Flächen und die Sichtbezüge und Durchblicke offen zu halten. An dieser Form des Nachweises hat sich auch in dieser Überarbeitung des Bebauungsplanes nichts geändert.

Die Reduzierung des Schlüssels auf 1 ESP/WE führt jedoch nicht zu einer Stellplatzunterversorgung, weil im öffentlichen Straßenraum im Quartier 360 Parkplätze vorhanden sind, die den Anwohnern zur Verfügung stehen. Hierdurch erhöht sich die Versorgung mit Stell- bzw. Parkplätzen für die Bewohner auf einen Schlüssel von 1,4. Durch die Konzentration der Boardingnutzungen im WA- und Sondergebiet verbessert sich die bisherige Situation für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge ebenso wie durch die Parkmöglichkeiten auf den Grundstückszufahrten zu den Stellplätzen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Auf dem Flurstück 30/57 - Villengrundstück am Kiefernweg - wird durch einen Umbau des an das Wohngebäude angrenzenden Garagentrakts zusätzlicher Wohnraum (Einliegerwohnung) geschaffen. Die so aufgegebenen Garagen werden am nördlichen Rand des Grundstücks ersetzt.

Durch den geplanten Anbau an das Parkhotel müssen ebenfalls bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden. Auf der Ostseite mit Zufahrt vom Birkenweg werden 8 Stellplätze auf bisher versiegelten Flächen nachgewiesen. Die bisherigen Parkplätze vor dem Hotel in der Straße Unter den Linden und zwischen den zwei Hotelstandorten bleiben erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 12

In allen Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze sind nur auf den mit ST* festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Nur mit auf Stützen ruhende Flachdächer ohne seitliche oder rückwärtige Wandabschlüsse oder Verkleidungen sind zulässig. Die Außenmaße eines überdachten Stellplatzes betragen maximal 5,00 m x 3,20 m bei einer Oberkante der Nebenanlage von 2,35 m.

Stellplätze ohne Überdachung sind nur auf den mit ST festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Seitliche oder rückwärtige Wände sind nicht zulässig. Die Außenmaße eines nicht überdachten Stellplatzes betragen maximal 5,00 m x 3,20 m.

Garagen sind nur auf den mit GA festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) und Garagen kann um max. 1,00 m verschoben werden, soweit die Örtlichkeit das erfordert. Gründe sind insbesondere Topografie, vorhandene denkmalgeschützte Bauteile, vorhandener Baumbestand und Infrastrukturleitungen. Paarweise angeordnete Stellplätze sollen als Doppelaufstellung beibehalten werden.

5.7. Historische Baumbestand und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Prägend für das Quartier Steimker Berg ist der historische Baumbestand auf den Baugrundstücken, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der wie auch der Freiraum unter Denkmalschutz steht. Aufgrund der denkmalrechtlichen Anforderungen an den Baumbestand ist eine gesonderte Festsetzung der Bäume nicht erforderlich. Durch die Erfordernisse einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei Veränderungen am Baumbestand, ist der Erhalt der Bäume weitestgehend gesichert.

Im Zusammenhang mit den Gebäuden formen die Freiflächen das Erscheinungsbild des „Steimker Bergs“. Sie sind wesentliche städtebauliche Gliederungselemente mit unterschiedlichen Funktionen.

Sie grenzen einmal den Stadtteil gegenüber der freien Landschaft und gegenüber benachbarten Nutzungen ab, sie gliedern zum anderen als innere Freiflächen die Siedlung, insbesondere die südlich des Marktplatzes vorhandene Parkanlage mit dem Übergangsrain zur freien Landschaft - oder betonen als Vorgelege bestimmte Gebäude und gliedern städtebauliche Räume.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Die ursprüngliche Konzeption beinhaltet Gebäude und die sie umgebenden Freiflächen. Beide Elemente besitzen eine tragende Funktion für das Gesamtkonzept, da die Siedlung dem damaligen Zeitgeist folgend, als Waldsiedlung konzipiert wurde.

Es ist hierbei nicht entscheidend, dass diese Freiflächen teils öffentliche, teils private Flächen sind. Ihre Funktion wird davon nicht berührt. Grundsätzlich sind die Freiflächen in den festgesetzten Baugebieten - WR, WA, SO - von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Freiflächen nicht als private Grünflächen, sondern als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Änderung ist planungsrechtlich geboten, damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Teil des Baugrundstücks bleiben und gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen.

Lediglich für die sehr tiefen Baugrundstücke (WR-Gebiet) östlich des Kiefernwege werden zum Übergang in die freie Landschaft weiterhin private Grünflächen festgesetzt. Mit der Steuerung der Nebenanlagen, der Stellplätze und den Erhaltungsbindungen wird gewährleistet, dass der Charakter der Grundstücksfreiflächen i.S.d. Denkmalpflege erhalten bleibt. Die Grundstücksfreiflächen können folglich als unversiegelte Gärten, Spiel- oder Bewegungsflächen genutzt werden.

Um die Zugänglichkeit der Grundstücke „Unter den Eichen“ Nr. 14 und Nr. 16 sowie „Am Wiesengrund“ Nr. 14 und Nr. 16 mit vorgelagerten Flächen mit Pflanzbindungen zu gewährleisten, wird pro Grundstückszugang ein bis zu 5 m breiter fußläufiger Zugang durch die Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Textliche Festsetzung 13

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke „Unter den Eichen“ Nr. 14 und Nr. 16 sowie „Am Wiesengrund“ Nr. 14 und Nr. 16 mit vorgelagerten Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zur fußläufigen Erschließung bis zu 2,5 m breite Durchwegungen zulässig.

Textliche Festsetzung 14

Die privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB in ihrem waldähnlichen Charakter mit Waldbäumen und mit lichter Strauchvegetation weiter zu entwickeln.

5.8. Öffentliche Grünflächen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz bleiben weitgehend erhalten. Die Festsetzung soll zur Erhöhung des kommunalen Entwicklungsspielraums als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage mit Kinderplatz vergrößert werden. Leitgedanke hierbei ist das Spielraumkonzept. Dieses sieht anstelle verorteter Spielplätze die Nutzung der Landschaft zum Spiel vor. Der Steimker Berg ist ein Quartier mit einem hohen Ausstattungspotential durch den vorhandenen Spielplatz südlich des Parkhotels und der Vielfalt zum Naturspiel innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

5.9. Erschließung

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

5.9.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen, Wege, Plätze - und der Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Berechtigten ist das vorhandene Erschließungs- und Zuwegesystem planungsrechtlich geregelt. Der im ursprünglichen Bebauungsplan als Privatstraße festgesetzte „Kiefernweg“ ist durch die Stadt Wolfsburg übernommen worden. Die 1. Änderung setzt diese Straße nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Verkehrsfläche umfasst die Fahrbahn sowie die beiden Bürgersteige; ausgenommen sind die dort vorhandenen Stellplatzflächen, die – wie bisher – weiterhin im privaten Eigentum verbleiben. Sie dienen als private Einstellplätze für die dortigen Mehrfamilienhäuser.

Im Zuge der 1. Änderung werden im Bereich vor dem Hotel die vorhandenen Längsparkstreifen senkrecht angeordnet, um eine verbesserte Parkplatzsituation zu schaffen. In der Örtlichkeit wird diese Stellplatzanordnung bereits praktiziert.

Für die Hausgruppen 37 bis 47 war einst geplant, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum privat festzusetzen, da die Mittelhäuser dieser Häuserreihe aufgrund fehlender Vorgartentiefe keine Möglichkeit haben auf dem privaten Grundstück einen Stellplatz herzustellen. Diese Planung wird nicht weiterverfolgt, weil damit eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstückseigentümern erfolgt, die ebenfalls keinen privaten Stellplatz aufgrund des Grundstückszuschnittes erhalten können. Stattdessen soll der öffentliche Straßenraum zum Abstellen von Fahrzeugen mitgenutzt werden, jedoch ohne Stellplätze bestimmten Adressen zuzuordnen.

5.9.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur rückwärtigen Erschließung der Reihenhäuser ohne Gartenzugang von der Haupteinschließung werden sogenannte Mistwege über Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechte für die Anlieger, die Versorgungsträger und für die Stadt Wolfsburg gesicherte. Gleiches gilt für Hinterliegergrundstücke.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die mit (1) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Verlegung und Wartung von Versorgungsleitungen (ELT, Wasser, Fernwärme), einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfsburg zur Verlegung und Wartung von Entsorgungsleitungen (Regen- und Schmutzwasserkanal) zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die mit (2) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Die mit (3) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

5.10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehenden Verbundnetze für Trinkwasser, elektrische Energie, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben. Erforderliche Ergänzungen oder Änderungen der vorhandenen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Grundstücksanschlüsse bedürfen insofern nur der privaten Abstimmung zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsträgern.

Die Hauptversorgungskabel und -leitungen der Ver- und Entsorgungsträger befinden sich vornehmlich in den öffentlichen Straßenräumen.

5.11. Immissionsschutz¹¹

Der nördliche Planbereich ist den Verkehrslärmeinflüssen der Nordsteimker Straße ausgesetzt. Für den Bebauungsplan „Steimker Gärten“ östlich des Plangebietes Steimker Berg wurde ein schalltechnisches Immissionsschutzgutachten¹² erstellt. Dieses Gutachten ist Grundlage für die Bestimmung der Verkehrslärmbelastung der Nordsteimer Straße auf das Plangebiet. Da die Verkehrsbelastung und die Anordnung der baulichen Vorhaben im B-Plan „Steimker Gärten“ direkt vergleichbar der Situation im Plangebiet Steimker Berg sind, werden aus den Belastungszahlen und den daraus resultierenden Schutzvorkehrungen analoge Festsetzungen getroffen. Die durchschnittliche tägliche Höchstbelastung zwischen 6 - 22 Uhr beträgt 21.800 KfZ und 2.200 KfZ zwischen 22 - 6 Uhr. Hieraus resultieren im Straßenrandbereich tags Lärmpegel von 60 - 65 dB(A) und nachts Lärmpegel von 55 - 60 dB(A) bei einer Geschwindigkeit von 50 km. Diese Lärmpegel tags wie nachts entsprechen dem Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109. Nach der DIN 18005 sind für reine Wohngebiete Orientierungswerte von tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten. In vorbelasteten Gebieten gelten modifizierte Planungsgrundsätze, die höhere Belastungen, orientiert an Belastungswerten von Mischgebieten (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) zulassen. Die Konfliktbewältigung in Gemengelagen basiert auf der Grundlage der „Mittelwertrechtsprechung“ nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebotes im Sinne gesteigerter Duldungspflichten und verminderter Entwicklungsmöglichkeiten und ist am Verbesserungsgebot auszurichten. Lösungen mit Mängeln sind danach möglich, d.h.

¹¹ Gebot der Konfliktbewältigung auf der Grundlage der „Mittelwertrechtsprechung“ (BVerwG, Urteil v. 12.12.1975, Az. 4 C 71.73, BVerwGE 50, 49) nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebotes (BVerwG, Urteil v. 23.2.1977, Az. 4 C 22.75, BVerwGE 52, 122) im Sinne gesteigerter Duldungspflichten und verminderter Entwicklungsmöglichkeiten modifiziert und am Verbesserungsgebot ausgerichtet. Lösung mit Mängeln sind danach möglich, d.h. Neubaustandards sind nicht geboten, wenn durch den Einsatz aller konfliktmindernden Instrumente ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen erreicht wird. Keine abschließende Konfliktbewältigung im B-Plan; BVerwG, Beschluss v. 17.2.1984, Az. 4 B 191.83, BVerwGE 69, 30, Gebot der planerischen Zurückhaltung und Konflikttransfer).

Orientierungssatz BVerwG B. v. 26.9.2013 – 4 VR 1/13; BauR 2014, 79: Die Planfeststellungsbehörde ist verpflichtet, in einer neuen Abwägung tatsächliche und rechtliche Vorbelastungen in Blick zu nehmen und zu bewerten. Ein derart vorbelastetes Wohngrundstück kann hierbei nicht den Schutz in Anspruch nehmen, der einem Wohngrundstück ohne eine solche Vorbelastung zuzubilligen ist. Eine Vorbelastung ist grundsätzlich auch dann zu berücksichtigen, wenn eine neue Trasse an Stelle einer bestehenden errichtet wird.

6.7 Gemengelagen: Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorzusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

¹² Grasy + zanolli engineering, Projekt 130783 Bebauungsplan „Steimker Gärten“ Stadt Wolfsburg, Schallimmissionstechnische Bearbeitung, 2015

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Neubaustandards sind nicht geboten, wenn durch den Einsatz aller konfliktmindernden Instrumente ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen erreicht wird.

Da die Orientierungswerte tags wie nachts im Plangebiet an der Nordsteimker Straße für reine Wohngebiet in der sensiblen Nachtzeit um bis zu 25 dB(A) überschritten werden, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Da es sich um Verkehrslärmbelastungen handelt, dürfen diese mit passiven Schutzvorkehrungen an den Gebäuden bewältigt werden. Nach der DIN 4109 wird eine Luftschalldämmung von Außenwänden (erf. $R'_{w,res}$) die zur Lärmquelle orientiert sind, mit Wert von 30 dB(A) festgesetzt.

Abweichend von der 24. BImSchV werden für die tags genutzten Räume Schalldämmmaße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Entgegen der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, soll in der verbindlichen Bauleitplanung ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden. Wenn z. B. ein Bebauungsplan an einem bereits stark lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen zulässt, sollen damit einhergehende Lärmkonflikte vorsorglich vermieden werden. Das höhere Schutzniveau zeigt sich auch in den für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerten von Beiblatt 1 der DIN 18005-1, die geringer sind als Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese gelten für die Neuplanung von Verkehrswegen, die an bestehende Bebauungen heranrücken. Die Zielwerte von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume, die auch dem Nachtschlaf dienen, leiten sich aus den Empfehlungen der Lärmwirkungsforschung und der Rechtsprechung ab (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17.05.1995 – 4 NB 30.94).

Textliche Festsetzung Nr. 18

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die zur Nordsteimker Straße orientierten Außenbauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 von 30 dB(A) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufweisen.

Die textliche Festsetzung bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Bestehende bauliche Anlagen an der Nordsteimker Straße sind deshalb im Rahmen ihres Bestandsschutzes nicht verpflichtet, die Schutzvorkehrungen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans umgehend umzusetzen.

5.12. Naturschutz und Landschaftspflege

In dieser Bebauungsplanänderung werden keine Eingriffe vorbereitet, die artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Belange betreffen und ausgleichspflichtig wären. Der neue Bebauungsplan setzt lediglich die Entwicklungsspielräume nach geltendem Baurecht fest, die durch Einzelfallentscheidungen in Form von Abweichung von den Baulinien für bestimmte Bauteile in Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich wären. Für alle baulichen Erweiterungen in den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind folglich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen geboten, weil die Eingriffe bereits nach geltendem Baurecht zulässig waren.

Lediglich durch die Anbauoption am Parkhotel müssen durch die Nähe zu den Bäumen maximal 2 Laubbäume weichen. Vor Baumfällung muss eine artenschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt werden, um potenzielle Brutstellen oder Quartiere geschützter Arten auszuschließen bzw. andernfalls erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

6. Betrachtung zur Auswirkung der Schutzgüter

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Entwicklung der denkmalgeschützten Wohnsiedlung – Ensembleschutz -, um bauliche und gestalterische Fehlentwicklung zu verhindern, gleichzeitig jedoch geboten Veränderungen zu ermöglichen. Ziel der Bauleitplanungen der Vergangenheit wie der Gegenwart ist es, die städtebauliche Ordnung und die für diese Siedlung typische architektonische Einheit durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt bestandsorientiert die vorhandene Bebauung durch eine Baukörperfestsetzung fest und eröffnet nur sehr geringe Anbaumöglichkeiten. Durch die Sicherung vorhandener öffentlicher und privater Frei-, Grün- und Pflanzflächen sowie Bäume werden der Siedlungscharakter und die damit verbundenen ökologischen und klimatischen Qualitäten gesichert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung (Umweltbericht Teil B) durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaftsbild und Erholung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht, der Teil der Bebauungsplanunterlagen ist, dargelegt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im B-Plan umgesetzt:

- Bestandsorientierte Festsetzungen der baulichen Anlagen
- Einschränkung und gezielte Steuerung von Nebenanlagen und Stellplätzen
- Geringfügige Nachverdichtung zum Schutz und zur Entwicklung eines Hotelstandortes
- Sicherung und Entwicklung vorhandenen Frei-, Grün- und Pflanzflächen sowie Bäume
- Gestalterische Festsetzung zum Erhalt des geschützten Ensembles
- Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm

Im Folgenden werden nochmals kurz die potenziellen bzw. zu erwartenden Umweltauswirkungen kurz aufgeführt und abgewogen (Teil B Umweltbericht).

6.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Die gestalterisch, ökologisch und klimatisch überzeugende Wohnsiedlung wird in ihrer Funktion mit ihrem baulichen Bestand gesichert. Die nur durch Verkehrslärm vorbelastete Siedlung wird durch Schutzvorkehrungen gegen schädliche Lärmeinwirkungen geschützt. Die hohe Qualität der Siedlung für das Wohnen wird gesichert und entwickelt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nur minimale zusätzliche Erweiterungen eröffnet werden, sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ausgeschlossen. Vielmehr wird durch die Sicherung vorhandener Frei-, Grün- und Gartenflächen der Lebensraum in seiner bisherigen Funktionsplanung rechtlich gesichert.

6.3. Schutzgut Fläche

Beim Schutzgute Fläche geht es um den Erhalt und den Schutz des Bodens. Die mit den geringfügigen baulichen und sonstigen geplanten Erweiterungen des baulichen Bestandes verbundenen Eingriffe in den Boden sind auch zum Schutz des erhaltenswürdigen Gebietscharakters sehr gering. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind deshalb nicht zu erwarten. Vielmehr werden gegenüber der jetzigen Situation weitere Bodenversiegelungen minimiert.

6.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser steht eine Vermeidung einer Verunreinigung des Grundwassers im Vordergrund. Die Art der geplanten Nutzung, die restriktiven Festsetzungen zu Nebenanlagen und die geringe Bebauungsdichte schließen Belastungen des Grundwassers nahezu aus. Durch die technische Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsanlagen sind Einträge in das Grundwasser nicht zu befürchten.

6.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, seiner Funktion und seiner Anlage als Gartenstadt ein Vorbild für ökologische Vielfalt und guten klimatischen Bedingungen. Diese Qualitäten werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans gesichert.

6.6. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Gartenstadt ist ein geschütztes Ensemble, dass als solches gesichert wird. Das Landschaftsbild der Siedlung, umgeben von Frei-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen wird nicht berührt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird diese Qualität vielmehr planungsrechtlich gesichert.

6.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das geschützte Ensemble der Gartenstadt vor unverträglichen baulichen oder gestalterischen Fehlentwicklungen geschützt. Durch ergänzende gestalterische Festsetzungen wird ein baugestalterischer Rahmen für die Entwicklung des Erscheinungsbildes der Gartenstadt, seiner baulichen Anlagen und der zugeordneten Nebenanlagen sowie der Freiflächen verbindlich bestimmt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden restriktive bauliche und gestalterische Vorgaben für die Wahrung des geschützten Ensembles planungs- und bauordnungsrechtlich festgelegt. Zugleich wird die Verkehrslärmbelastung des Plangebietes durch entsprechende Schutzvorkehrungen an Gebäuden bewältigt. Insgesamt führt die Planung zu keinen die Schutzgüter belastenden oder unverträglichen Auswirkungen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

II. Örtliche Bauvorschrift

Die Siedlung „Steimker Berg“ innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist Kulturdenkmal i. S. des § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Das Denkmalrecht ist gleichrangig zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Die Gestaltungsfibel als informelle Entscheidungshilfe ergänzt die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes und liefert Gestaltungsbeispiele, die zu berücksichtigen sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass über die in diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen und Festsetzungen hinaus für alle Veränderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der geschützten baulichen Anlagen und die sie umgebenden Freiflächen eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde / Unteren Bauaufsichtsbehörde (Bau-Bürger-Büro) erforderlich ist oder gemäß § 11 Abs. 2 NDSchG eine Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen.

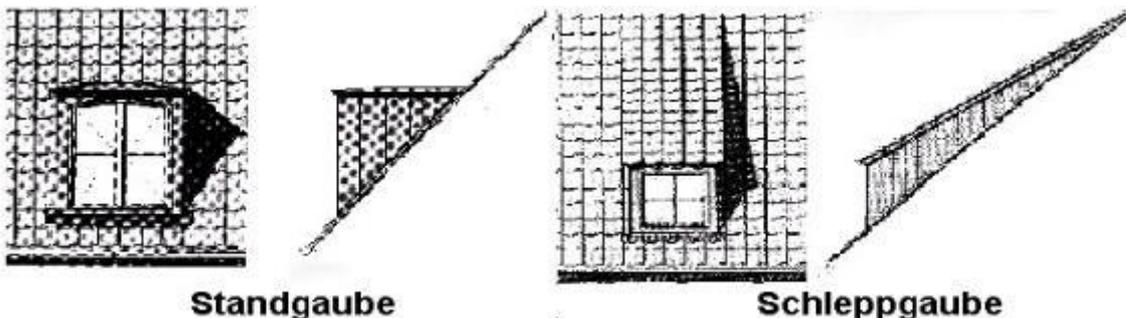
Die gestaltwirksamen Bauteile der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO ergänzend zum Denkmalschutz bauplanungsrechtlich gesichert. Die gestalterischen Festsetzungen basieren aus der Unterschützstellung der Siedlung und den Untersuchungen aus der Gestaltungsfibel. Danach werden ergänzende Regelung zu Dachauf- und Dacheinbauten, Antennen, Fenster und Türen sowie Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sowie Werbeanlagen am Marktplatz getroffen.

Die im Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 enthaltenen nachrichtlichen übernommen Regelungen aus der städtebaulichen Erhaltungssatzung werden wegen fehlendem Regelungserfordernis nicht in den neue Bebauungsplan Satzung aufgenommen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Gestalterische Festsetzungen zu Dachauf- und Dacheinbauten

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Dachgauben und Dachflächenfenster nur in der 1. Dachebene zulässig. Im Bereich der darüber liegenden 2. Dachebene / Spitzboden sind sie unzulässig. Für die Haustypen auf den Grundstücken mit der Kennzeichnung römisch II, römisch XII und römisch XIV (mit farblicher Hinterlegung) sind nur Schleppgauben zulässig. Für alle anderen Haustypen sind nur Standgauben zulässig.



1.1. Zu vorhandenen Gauben und/oder Dachflächenfenstern und zu den Giebelwänden ist mindestens ein Sparrenfeld Abstand zu halten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

1.2 Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Dachebene zulässig. Je Wohneinheit im Dachgeschoss sind maximal zwei Gauben oder Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig. Die Gauben und Dachflächenfenster dürfen die Breite eines Sparrenfeldes nicht überschreiten. Das Verhältnis von Höhe zu Breite der Dachfenster darf 1,3 nicht unterschreiten und 1,8 nicht überschreiten bis zu einer maximalen Größe von 0,70 x 1,25 m Blendrahmen-Außenmaß. Von vorhandenen Gauben, Dachflächenfenstern, Giebeln und Haustrennwänden ist mindestens ein Sparrenfeld Abstand zu halten. Ergänzende Gauben und Dachflächenfenster sind mit ihrer Unterkante analog zu den bauzeitlichen Bestandsgauben in die Dachfläche einzusetzen. Wenn keine bauzeitlichen Elemente vorhanden sind, sind sie oberhalb der dritten Ziegelreihe über der Traufe einzusetzen.

1.3 Dachflächenfenster sind in der Ebene und in der Neigung der Dachhaut zulässig.

1.4 Ergänzende Standgauben sind vollständig mit einer Zinkblechverkleidung (natur oder grau vorbewittert) zu versehen. Ergänzende Schleppgauben erhalten – analog zur Dachfläche – eine Ziegeldeckung. Die Wangen der Gauben sollen mit einer Brettverschalung (vertikale Bretter) oder mit einer Zinkblechverkleidung ausgeführt werden.

Hinweis: Die Anordnung zusätzlicher Gauben sollte der Gestaltungsfibel entnommen werden.

2. Gestalterische Festsetzungen zu Balkonen

2.1 Die Lage der durch Baulinie festgesetzten Balkone und der darunterliegenden Terrasse kann beim ergänzenden Anbau von nicht bauzeitlichen vorhandenen Balkonen und Terrassen entlang der Fassade um 0,50 m verschoben werden, soweit dies aus denkmalrechtlichen Gründen, insbesondere zur Anpassung an Achsmaße oder vorhandene Bauteile, notwendig ist.

Ebenfalls kann aus diesen denkmalrechtlichen Gründen das Längenmaß der Baulinie für die Balkone und darunterliegenden Terrassen in allen Geschossen gleich um bis zu 0,50 m über- oder unterschritten werden.

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) kann „die Verwendung von Einzelantennen“ aus Denkmalschutzgründen ausgeschlossen werden¹³. Die weitgehende Verbreitung des Internets und die entsprechende Medienverfügbarkeit im Plangebiet eröffnet eine mindestens gleichwertige Informationsbeschaffung wie über Satellitenschüsseln. Die Einschränkung von Satellitenschüsseln ist folglich mit dem Recht auf freie Informationsquellenwahl vereinbar.

Zur Wahrung des Ortsbildes des geschützten Ensembles sind Außenantennen und Satellitenschüsseln nur auf den straßenabgewandten Seiten an und auf Nebenanlagen oder sonstigen Standorten auf den rückwärtigen Grundstücken zulässig.

3. Gestalterische Festsetzung zu Antennen

3.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO Außenantennen und Satellitenschüsseln an/auf Hauptgebäuden unzulässig. Auf den

¹³ § 84 NBauO (3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes:
4. die Verwendung von Einzelantennen [...] beschränken oder ausschließen

Grundstücken oder an/auf Nebenanlagen können diese zugelassen werden, sofern sie aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind bzw. das Denkmal nicht beeinträchtigen.

Um den Einsatz regenerativer Energien zu ermöglichen und gleichzeitig das denkmalgeschützte Ortsbild zu wahren, sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur da zulässig, wo sie das Denkmal nicht beeinträchtigen (§ 9 NDSchG). Nach § 14 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie untergeordnet in, an oder auf Dach- und Außenwänden von Gebäuden grundsätzlich zulässig. Werden ergänzend zu dieser Regelung in der BauNVO Photovoltaikanlagen verpflichtend auf den zur Sonne orientierten Dach-, Fassaden- und sonstigen Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt, müssen lediglich die technischen Voraussetzungen für das Anbringen dieser Anlagen berücksichtigt werden. Eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen resultiert aus der Festsetzung nicht, weil diese nicht eingefordert werden kann, wenn beispielsweise ein Nullenergiehaus errichtet wird oder aufgrund des Standes der Haustechnik der Strombedarf so gering ist, dass Photovoltaikanlagen nicht geboten erscheinen. Folglich kann im Bebauungsplan aufgrund der dynamischen technischen Entwicklung keine langfristig sichere Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch die Änderung des Denkmalschutzgesetzes - § 7 NDSchG – ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch keine Regelung zum Einsatz von Photovoltaikanlagen mehr erforderlich, da die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen unter dem Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzgesetzes stehen, weshalb im Bebauungsplan kein weiterer Steuerungsbedarf besteht. Der Denkmalschutz muss den Grundsätzen von Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit dienen. Dabei ist beachtlich, dass Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien gleichwohl als Fremdkörper auf historischen Dächern empfunden werden. Für die Errichtung von Solaranlagen auf oder an Baudenkmalen sind deshalb die folgenden relevanten Faktoren im Einzelfall bei der Zulassung von Solaranlagen zu prüfen und mit den Belangen des Klimaschutzes abzuwägen:

- Störung des Erscheinungsbildes und der öffentlichen Sichtbarkeit
- Statik des Daches
- Materialgerechtigkeit, z.B. Solaranlagen auf Reetdächern
- Umfang und Angemessenheit konstruktiver Eingriffe in die authentische Denkmalsubstanz
- Klärung der Erreichbarkeit der Frei- und Abschaltstellen
- Durchführung wirksamer Löscharbeiten bei Brandfällen, zur Verhinderung des Totalverlustes von Kulturdenkmalen.

Das öffentliche Interesse an der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an oder auf Kulturdenkmalen überwiegt in der Regel, wenn der Eingriff in das äußere Erscheinungsbild reversibel ist und in die denkmalwerte Substanz nur geringfügig eingegriffen wird. Diese Prüfung erfolgt im konkreten Einzelfall. Sind Solaranlagen mit den Anforderungen der Denkmalpflege im Plangebiet vereinbar, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Vorhaben nicht entgegen.

4. Gestalterische Festsetzung zu Fenster und Türen

Um das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung durch zugelassene bauliche Erweiterungen zu wahren, sind gestalterische Anforderungen an Fenster und Türen zu stellen. Um gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, werden Fenster und Türen mit metall-eloxierten Materialien und aus Kunststoffen ausgeschlossen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

4.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Fenster und Außentüren aus Metall oder Kunststoff in allen Gebäudeteilen unzulässig. Hieraus ausgenommen sind Dachflächen- und Kellerfenster.

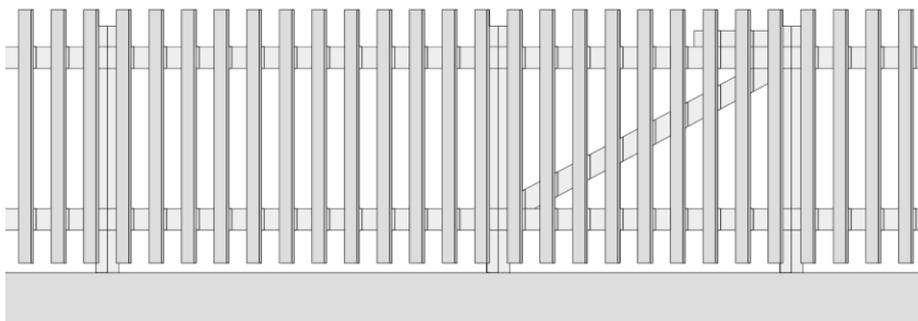
Die geplanten Festsetzungen zur Anlage von Terrassen begründen ein Regelungserfordernis zur gestalterischen Steuerung von Sichtschutzanlagen zwischen aneinandergrenzenden Terrassen. Aus gestalterischen Erwägungen sollen Sichtschutzanlagen nur als begrünte Pergolen und Holzzäune aus senkrecht stehenden dunkel lasierten Latten mit einer maximalen Höhe von 2 m zugelassen werden.

5. Gestalterische Festsetzung zu Sichtschutz zwischen Terrassen

5.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO zwischen benachbarten Terrassen seitliche Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zur Tiefe der Terrasse zulässig. Die Sichtschutzzäune sind in Form von begrünten Pergolen oder als Holzzäunen aus naturbelassenen oder offenporig, dunkelbraun bis ebenholzfarbig lasierten senkrecht stehenden Brettern oder Latten auszuführen.

Dem Charakter der Gartenstadt folgend wurden innerhalb der Siedlung Lattenzäune als Einfriedungen der Grundstücke aufgestellt. Charakteristisch für die Vor- und Hausgärten sind Zäune mit vertikalen halbrunden Stäben. Die Häuser an exponierten Stellen und Hanglagen erhielten bauzeitlich niedrige Mauern aus Naturstein (Kalkbruchstein oder Buntsandstein) als Einfriedigungen. Typisch für die Gartenstadt sind zugleich Einfriedung als Hecken oder Zäune, mit unterschiedlicher Höhe, in Abhängigkeit ihrer Lage auf dem Grundstück und den damit verfolgten Sichtschutzzweck.

Abbildung 12: Beispiel Holzzaun



Quelle: Gestaltungsfibel

6. Gestalterische Festsetzung zu Einfriedungen der Grundstücke

6.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO als Einfriedungen nur Hecken (Buchsbaum, Liguster, Feldahorn, Hainbuche) oder naturbelassene bzw. nicht deckend, offenporig lasierte Holzzäune aus senkrecht stehenden Latten zulässig.

6.2 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig.

6.3 Entlang der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

6.4 Entlang der Flächen zur freien Landschaft bzw. innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

6.5 Zwischen Privatgrundstücken sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

6.6 Bei Vorliegen eines Gefälles entlang der Grundstücksgrenze ist die Einfriedung dem Gefälle anzupassen. Bezugspunkt für die Höhe ist die natürliche Geländeoberkante. Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung (für Zäune/ Hecken) ist entsprechend des natürlichen Geländeunterschieds auf einer Zaunfeldlänge von max. 3 m zulässig.

Die Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan festgesetzt. Grundsätzlich gilt es, sich an bestehende Bauten und natürliche Gegebenheiten anzupassen. Stellplätze überdecken den Freiraum großflächig und erzeugen eine starke Wirkung. Daher sind sie in ihrer Materialität und Farbigkeit prägend für den Charakter des Siedlungsbildes. Des Weiteren ist aus Gründen des Denkmalschutzes, aber auch aus ökologischen Gründen darauf zu achten, dass der Anteil der versiegelten Fläche im Bereich von Stellplatzanlagen begrenzt bleibt. So kann der durchgrünte gärtnerische Charakter der Siedlung bewahrt werden.

Die Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken ordnet sich der Gesamtgestaltung des Steimker Bergs unter. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung des architektonischen Ensembles. Deshalb sollen nur nicht überdachte und überdachte Stellplätze zugelassen werden. Garagen und Carports würden das Erscheinungsbild beeinträchtigen.

7. Gestalterische Festsetzung zu Stellplätzen

7.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO Einstellplätze so zu gestalten, dass sie auf das vorhandene Gebäude und die natürlichen Gegebenheiten (Gelände, Bepflanzung, Baumbestand etc.) Rücksicht nehmen; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

7.2 Stellplatzbefestigungen und deren Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO als Pflaster- oder Plattenbelag aus Buntsandstein oder Betonstein im identischen Farbton denkmalgerecht herzustellen. Die Materialität und der Farbton von Stellplatz und Zufahrt sind einheitlich zu wählen.

8. Gestalterische Festsetzung zu Hauszugängen

8.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO Hauszugänge als Pflaster- oder Plattenbelag aus Buntsandstein oder Betonstein im identischen Farbton herzustellen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Gestaltungsbereich Marktplatz

Der Marktplatz als öffentliches Zentrum der Siedlung Steimker Berg ermöglichte ursprünglich die Nahversorgung und diente auch als Begegnungsstätte für die Anwohner *Innen der Siedlung Steimker Berg. Die nahezu quadratische Anlage ist dreiseitig umbaut. Die Platzrandbebauung war symmetrisch organisiert und nahm in der Erdgeschosszone Läden auf. In den Obergeschossen waren Wohnungen. Der Bodenbelag aus polygonalem Naturstein zeigte im Gegensatz zur heutigen Gestaltung ein homogenes Erscheinungsbild. Die Bäume waren in zwei kleinen Inseln gruppiert. Das Tor im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils öffnet den Platz zum dahinterliegenden Park.

Heute dient der Marktplatz zum großen Teil als Parkfläche und bietet kaum Raum, zu pausieren oder einander zu treffen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es empfehlenswert, die heutige Gestaltung zurückzunehmen und sich der schlichten und ruhigen bauzeitlichen Gestaltung anzunähern.

Eine gestalterische Möglichkeit wäre die Reduzierung des Parkraums auf einen festgelegten Teilbereich des Platzes und die Entwicklung eines Begrünungs- und Beleuchtungskonzeptes, welches der bauzeitlichen Gestaltung Rechnung trägt.

Gestalterische Festsetzung am Marktplatz

9.1 An den zur Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Marktplatz orientierten Fassaden der Bebauung im allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO Werbeanlagen und sonstige Einbauten nur zulässig, wenn sich die Vorhaben der Architektur unterordnen und wenn:

1. Werbung ist grundsätzlich nur im Erdgeschossbereich zulässig bis maximal 0,30 m unterhalb der Unterkante der Fensterbänke des 1. Obergeschosses.
2. Werbeschilder und Ausleger sind als einfache, nicht selbstleuchtende Flächen auszubilden bis zu einer Größe von maximal 60/60 cm.
3. Leuchtfarben, Blitzlichter und bewegte Schriftbänder sind unzulässig.
4. Oberhalb von Schaufenstern sind Schriftzüge in Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,40 m – auch einzeln hinterleuchtet - zulässig.
5. Feststehende Markisen und Korbmarkisen sind unzulässig. Einfache Rollmarkisen sind auf die Schaufensterbreite zu begrenzen.
6. Glänzende Kunststoffe sind als Baumaterialien unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen:

D Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

E Die Erhaltungssatzung für den Steimker Berg vom 28.03.1985 ist weiterhin rechtsverbindlich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

IV. Hinweise

Für das Gebiet besteht seit dem 28.03.1985 die »Satzung der Stadt Wolfsburg zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß §39h BBauG für den Stadtteil Steimker Berg«. Das Gebiet ist gemäß § 3 Denkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

V. Umsetzung der Planung

Kostenschätzung und Finanzierung

Die Festsetzungen der An- und Erweiterungsbauten, der privaten Einstellplätze und der ggf. notwendigen Absenkungen von Bordsteinen sowie der Gestaltung (Fenster, Türen, Fassaden) erfordern keine öffentlichen Finanzmittel.

Für Maßnahmen zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederherstellung von Baudenkmalern können Zuschüsse gewährt werden, die im Rahmen der Stadtbild- und Baudenkmalpflege beantragt werden können. Die Vergabe ist an Bedingungen geknüpft und erfolgt entsprechend der im Haushaltsplan der Stadt bereitgestellten Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Bezuschussung besteht nicht.

Bodenordnende Maßnahmen

Für die Option des Parkhotels, einen Anbau zu verwirklichen, muss die zur Erweiterung des Hotelgrundstückes erforderliche Fläche aus der öffentlichen Grünfläche herausparzelliert und an den Parkhotelbetreiber veräußert werden.

Straßenland Kiefernweg erwerben.

Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Reines Wohngebiet	ca. 17,35 ha	ca. 66,8 %	ca. 33.900 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,60 ha	ca. 2,3 %	ca. 1.800 m ²
Sondergebiet	ca. 0,35 ha	ca. 1,3 %	ca. 1.700 m ²
Grünflächen, privat	ca. 0,73 ha	ca. 2,8 %	
Grünflächen, öffentlich	ca. 3,03 ha	ca. 11,7 %	
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca. 3,61 ha	ca. 13,9 %	
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	ca. 0,25 ha	ca. 1,0 %	
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,05 ha	ca. 0,2 %	
Gesamt:	ca. 25,97 ha	100 %	ca. 37.400 m²

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

VI. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan begründet keine gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Lediglich für die Hotelenerweiterung werden Eingriffe in vorhandene Bäume vorbereitet, die nach der Baumschutzsatzung kompensiert werden.

1. Einleitung

1.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans basiert auf der denkmalrechtlichen Untersuchung und den Vorschlägen des Gutachters zur künftigen Entwicklung des Steimker Bergs wie auch auf den bisherigen Anregungen seitens der Bewohner aus den Ergebnissen der durchgeführten »workshops« und der Sitzungen des „Beirates Steimker Berg“.

Inhalt dieser 1. Änderungen sind Regelung der Art und des Umfanges von Erweiterungsmöglichkeiten der denkmalgeschützten Gebäude und des Ensembles mit dem Ziel des Erhalts und der langfristigen Wiederherstellung des Erscheinungsbildes des „Steimker Berg“.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich insgesamt auf den Siedlungsbereich der Waldsiedlung „Steimker Berg“.

Durch die demographischen Veränderungen in den zurückliegenden Jahren hat die Zahl von Änderungsanträgen und Erweiterungswünschen zugenommen. Daneben steigt die Anzahl der Anträge auf Einrichten von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken aufgrund des höheren Motorisierungsgrades der jüngeren Bevölkerungsteile.

Um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung und der Struktur der Siedlung über ein vertretbares Maß hinaus zu vermeiden, ist in der Vergangenheit maßgeblich das Niedersächsische Denkmalschutzrecht (NDSchG) angewendet worden, unterstützt von der Erhaltungssatzung. Städtebauliche Belange sind bei den jeweiligen Einzelfallentscheidungen zunehmend in den Hintergrund geraten. Dies zeigt sich insbesondere bei den Anbauten und Gebäudeerweiterungen aus früheren Jahren. Dieses Problem verstärkte in jüngerer Vergangenheit die Auseinandersetzung mit dem Problem, einerseits zeitentsprechenden Wohnraum zu ermöglichen, andererseits die vorhandene städtebauliche Qualität der Siedlung zu erhalten.

Anbauten und Erweiterungen sind in unterschiedlicher Ausformung und Gestaltqualität entstanden und beeinträchtigen die einheitliche Formensprache in der Siedlung. Der ansteigende Motorisierungsgrad hat das Problem weiter verschärft.

Trotz der Veränderungen, die einzelne Gebäude und Hausgruppen erfahren haben, trotz Anbauten, Einbauten und teilweiser gestalterischer Veränderungen an Fassaden, ist die ursprüngliche städtebauliche Struktur und die Architektur des „Steimker Bergs“ noch überwiegend erhalten. Die Eigenart und den Charakter vor weiteren negativen Veränderungen zu bewahren und in Teilen langfristig die Fehlentwicklungen zu beseitigen, ist erklärtes Ziel der städtebaulichen Planung.

Die inhaltlichen Änderungen beziehen sich auf erweiterte bzw. gegenüber dem Ursprungsplan eingeschränkte Zulässigkeiten von An- und Erweiterungsbauten der

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

bestehenden Wohngebäude. Umfassende Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Ursprungsplan sind nicht erfolgt.

Anbauten sind von 3,00m bzw. 3,50m auf 4,00m erweitert worden; an einigen Stellen sind seitliche Anbauten hinzugekommen, an anderer Stelle die Erweiterungsmöglichkeiten entfallen. An einigen Gebäuden sind ursprünglich vorhandene Balkone wieder aufgegriffen und zugelassen worden.

Die Situation des ruhenden Verkehrs ist zugunsten einer besseren Ordnung und damit geringeren Störung überarbeitet worden.

Geringfügige Ausweitungen des Stellplatzangebotes sind erfolgt. Im Bereich der Hotelanlage sind durch Senkrechtaufstellung der Parkplätze zusätzliche Möglichkeiten geschaffen worden.

In der Betrachtung von neu hinzu gekommenen und dem Entfall bisheriger Erweiterungsmöglichkeiten ist eine Ausweitung der Versiegelungsfläche sehr gering und nicht erheblich.

Alle Änderungen sind bestandsbezogen und bestandserhaltend und haben keine Auswirkungen auf die Umweltbelange.

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

Die Änderungen und Ergänzungen des bestehenden Bebauungsplans nach den Vorschriften des BauGB bildet weiterhin zusammen mit den denkmalrechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Erhaltungssatzung und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die Voraussetzungen für die Beurteilung von baulichen und sonstigen Vorhaben.

Der Charakter des Steimker Bergs ist der einer Waldsiedlung, dessen Merkmale die vorhandene „Bewaldung“ wie die Gestaltung und Anordnung der (Wohn-)Gebäude mit den Sichtbezügen ist.

Dieser Charakter wird durch die bodenrechtlichen Festsetzungen und den Gestaltungsvorgaben der 1. Änderung gesichert. Weiterhin ist der Baumbestand ein herausragendes denkmalrechtliches Merkmal. Das Fällen wie das Beschneiden von Bäumen erfolgt nur mit der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Da für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, sind Unterschiede in der Entwicklung des Umweltzustandes nur aus den geringfügigen Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans möglich.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat sich die überbaubare Fläche nicht wesentlich erhöht.

2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Gesetzliche Grundlagen: Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm), Technische Anleitung Luft (TA-Luft)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Ziele des Umweltschutzes: Vermeiden von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen.

2.1.1. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein intaktes Wohngebiet mit ausreichend privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, dass durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet ist. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich bzgl. der Umweltauswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit gegenüber der derzeitigen Umweltsituation nichts ändern.

2.1.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Auf Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans durch die Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind aufgrund der geringen Abmessungen keine relevanten Beeinträchtigungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung zu erwarten.

Da die Eingriffe auf Grund dieser 1. Änderung als nicht erheblich einzustufen sind, begründet dies keine Ausgleichspflicht.

Die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen werden bei der Durchführung der Planung nicht beeinträchtigt, weil durch die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten an Gebäuden während der Bau- und Betriebsphasen keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen entstehen. Die Auswirkungen der geplanten Erweiterungen auf benachbarte Wohnnutzungen sind nicht relevant.

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr werden durch den Ausschluss von Zufahrten von der Nordsteimker Straße her vermieden. Die Vorbelastung der Wohnbebauung an der Nordsteimker Straße durch Verkehrslärm werden durch passive Festsetzungen zum Schallschutz bewältigt.

Durch Festsetzung der Begrenzung der Grundflächen für hinzugekommene Stellplätze mit ihren Zufahrten und für die zusätzlich möglichen baulichen Anlagen (An- und Erweiterungsbauten) sind die Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen auf ein denkmalrechtlich vertretbares und privat notwendiges Maß begrenzt und weitgehend vorgegeben durch die vorhandene Wohnbebauung und den bereits bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Gesetzliche Grundlagen: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Nds. Naturschutzgesetz (NNatG)

Ziele des Artenschutzes: Vermeiden der Beeinträchtigung geschützter Tierarten sowie der Fauna allgemein.

2.2.1. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein intaktes Wohngebiet mit ausreichend privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, dass durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet ist. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich bzgl. der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gegenüber der derzeitigen Umweltsituation nichts ändern.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

2.2.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans durch die Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind aufgrund der geringen Abmessungen keine relevanten Beeinträchtigungen auf die Biotopstruktur, erhaltenswerte Baumbestände, erhaltenswerte Landschaftsbestandteile sowie besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten. Vielmehr begründet die Planung den Schutz der zusammenhängenden Baumbestände und Einzelbäume durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Schutz und Erhalt von denkmalprägenden Einzelbäumen im Rahmen denkmalrechtlicher Genehmigungen zum Fällen und Auslichten.

Die im Plangebiet vorhandenen Tiere und Pflanzen werden bei der Durchführung der Planung kaum beeinträchtigt, weil durch die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten an Gebäuden während der Bau- und Betriebsphasen keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen entstehen.

Das Plangebiet weist keine Lebensraumeignung für geschützte Tierarten auf. Die vorhandenen Gehölze bleiben als öffentliche bzw. private Grünflächen (Parkanlage) weiterhin in ihrem Bestand gesichert. Das sonstige Plangebiet ist mit Bäumen und Hecken durchsetzt. Aufgrund der Bebauung ist die Bedeutung für den faunistischen Artenschutz gering. An der bisherigen Situation ändert sich durch die Änderung des Bebauungsplans nichts.

2.3. Schutzgut Flächen

Gesetzliche Grundlagen: Bundesbodenschutzgesetz, § 1a BauGB

Ziel: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

2.3.1. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein intaktes Wohngebiet mit ausreichend privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, dass durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet ist. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich bzgl. den Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Flächen gegenüber der derzeitigen Umweltsituation nur eine minimale Zunahme der Versiegelung ergeben.

2.3.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Als wesentliche flächenrelevante Änderungen durch das erste Änderungsverfahren sind zu nennen:

- Ausweiten der Tiefe für rückwärtige Anbauten von 3,00m / 3,50m auf 4,00m.
- In Teilbereichen sind seitliche Anbauten 6,00m x 2,00m (18x) / 7,50m x 3,50m (10x) zulässig. Rücknahme von bisher möglichen Erweiterungen.
- Änderung von Parkplatzausrichtungen im öffentlichen Verkehrsraum ohne Bodenrelevanz (Hotel).
- Rücknahme der Entwicklungsmöglichkeiten für Boardingnutzungen und deren Konzentration im Sondergebiet Hotel und im WA-Gebiet
- Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden ist aufgrund der geringen Ausweitung der bisher zulässigen An- und Erweiterungsbauten an den Wohngebäuden sowie der Hotelerweiterung und der Stellplätze sehr gering. Dieser Bedarf wird gemindert durch den Wegfall bisher möglicher An- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

- Die im Plangebiet vorhandenen vorhandene Versiegelung wird bei der Durchführung der Planung nur sehr geringfügig erhöht, weil durch die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten an Gebäuden während der Bau- und Betriebsphasen keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen entstehen.

2.4. Schutzgut Boden

Gesetzliche Grundlagen: Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG), Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Nds. Naturschutzgesetz (NNatG).

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Ziele des Bodenschutzes: Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens.

2.4.1. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein intaktes Wohngebiet mit ausreichend privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, dass durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet ist. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich bzgl. den Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden gegenüber der derzeitigen Umweltsituation nur eine minimale. Zunahme der Versiegelung ergeben. Der Grad der zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet ist sehr gering und entsprechend nicht wesentlich.

Es erfolgt nur eine Inanspruchnahme von Böden innerhalb bereits bebauter Bereiche- Innen- vor Außenentwicklung.

2.4.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans durch die Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind aufgrund der geringen Abmessungen keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden während der Bau- und Betriebsphase zu erwarten.

2.5. Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen: Nds. Wassergesetz (NWG)

Ziele des Umweltschutzes: Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers

2.5.1. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein intaktes Wohngebiet mit ausreichend privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, dass durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet ist. Das Plangebiet ist durch Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung gesichert erschlossen. An der gesicherten Erschließung mit Wasser, der bisherigen Niederschlagswasserversickerung sowie dem Schutz des Grundwassers würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung gegenüber der derzeitigen Umweltzustand grundsätzlich nichts ändern. Die vorhandenen Schmutzwasserableitung und Schmutzbehandlung werden nicht verändert. Der Anschluss an die Kanalisation bleibt

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

ebenso gewährleistet wie die geordnete Niederschlagswasserableitung; folglich kein Eingriff in den Wasserhaushalt

2.5.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans durch die Erweiterungen an bestehenden Gebäuden wird das Schutzgut Wasser – gesicherte Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserversickerung – weder in der Bau- noch in der Betriebsphase beeinträchtigt. Sehr geringe Veränderungen der Bodenoberfläche und der baulichen Nutzung beeinträchtigt nicht das Grundwasservorkommen; noch das Oberflächenwasser.

2.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Gesetzliche Grundlagen: Nds. Naturschutzgesetz (NNatG)

Ziele des Umweltschutzes: Vermeidung der Beeinträchtigungen der Qualität von Luft und Klima

2.6.1. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein intaktes Wohngebiet mit ausreichend privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, dass durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet ist. Durch die geplanten geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung gegenüber der derzeitigen Umweltzustand grundsätzlich am Klima und der Lufthygiene nichts ändern.

2.6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans durch die Erweiterungen an bestehenden Gebäuden wird das Schutzgut Klima und Lufthygiene weder in der Bau- noch in der Betriebsphase nicht messbar beeinträchtigt. Die Bauflächen sind von geringer klimatischer Bedeutung auf das städtische Gesamtgefüge. Sie haben allein lokale Bedeutung für das Baugebiet selbst. Die Erweiterungsflächen für Anbauten ohne erkennbare Auswirkungen auf die klimatisch vorherrschenden Belange.

2.7. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Gesetzliche Grundlagen: Nds. Naturschutzgesetz (NNatG)

Ziele des Umweltschutzes: Erhalt des Landschaftsbildes / Ensemble

2.7.1. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein intaktes Wohngebiet mit ausreichend privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, dass durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet ist. Durch die geplanten geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung gegenüber der derzeitigen Umweltzustand am Landschaftsbild und der Erholung nichts ändern, weil im Rahmen der Innenentwicklung diese Belange nicht berührt werden. Vielmehr erfolgt ein Schutz der zusammenhängenden Baumbestände und Einzelbäume durch Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Schutz und Erhalt von denkmalprägenden Einzelbäumen im Rahmen denkmalrechtlicher Genehmigungen zum Fällen und Auslichten, wodurch sich das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion verbessern.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

2.7.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans durch die Erweiterungen an bestehenden Gebäuden wird das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase nicht messbar beeinträchtigt.

2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gesetzliche Grundlagen: Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Ziele des Umweltschutzes: Erhalt der Denkmalseigenschaft

Ziel: Schutz von Kultur- und Sachgütern

2.8.1. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein intaktes Wohngebiet mit ausreichend privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, dass durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastet ist. Durch die geplanten geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung gegenüber der derzeitigen Umweltzustand am Kultur- und Sachgütern nichts ändern. Die Regelungen des Bebauungsplans basieren grundsätzlich auf den Anforderungen zum Erhalt des Denkmalschutzes.

2.8.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplans durch die Erweiterungen an bestehenden Gebäuden wird das Schutzgut Sach- und Kulturgüter weder in der Bau- noch in der Betriebsphase erkennbar beeinträchtigt. Die Planung dient insbesondere dem Erhalt der Denkmaleigenschaft und der Siedlungsstruktur.

2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Da der planbedingte Eingriff sehr geringfügig ist und alle betrachteten Schutzgüter nicht bzw. nur sehr geringfügig beeinträchtigt, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

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

Die überbaubare Fläche betrug im Ursprungsbebauungsplan ca. 37.000 m². Diese Fläche ergibt sich im wesentlich durch die Bestandsgebäude. Mit der Änderung der Anbautiefen der Wohngebäude und der Erweiterungsmöglichkeit für das Sondergebiet Hotel hat sich die Größe des Eingriffs um weniger als 1000 m² erhöht. Die Lage des Plangebietes schließt Gefahren durch Störfallbetriebe oder Naturereignisse grundsätzlich aus. Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wird der planbedingte Eingriff minimiert bzw. kompensiert:

- Enge am Bestand orientierte Baukörperfestsetzung

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

- Sicherung und Entwicklung vorhandener Grün-, Frei- und Gartenflächen sowie Ausschluss von Fehlentwicklung durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen die eine Versickerung des Niederschlagswassers widersprechen.
- Restriktive Beschränkung von Nebenanlagen und Stellplätzen
- Verbesserung und Sicherung der Durchwegung durch Rad- und Fußwege
- Vorkehrungen gegenüber Verkehrslärm

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind aufgrund der Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, unzulässig. In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich keine uvp-pflichtigen Vorhaben oder Vorhaben, die der Störfallverordnung unterfallen.

2.12. Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet ist umgeben von Frei-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Von diesen Flächen gehen keine nachteiligen oder kumulierenden Auswirkungen auf das Plangebiet aus. Beachtlich ist nur die Verkehrslärmvorbelastung, die durch entsprechende Schutzvorkehrungen planerisch bewältigt werden.

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit

Zur Innenentwicklung durch eine geringfügige Ergänzung der schutzwürdigen Bebauung gibt es keine in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Die durch die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans zugelassenen geringen An- und Erweiterungsmöglichkeiten und Stellplatzflächen reagieren auf die gebotene Anpassung der Planung an neuzeitliche Bedürfnisse, denen Rechnung getragen werden muss und die restriktiv gesteuert werden, um dem Denkmalschutz zu dienen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage und seines Ausgangszustandes für die geplanten Nutzungserweiterungen (Anbauten, Stellflächen) geeignet. Alternativen mit ähnlich geringem Eingriff in den Naturhaushalt sind nicht erkennbar.

4. Zusätzliche Angaben

4.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikobetrachtung durchgeführt. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Auf Grund ausreichender Planungserfahrungen mit vergleichbaren Vorhaben sind erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen nicht erkennbar.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

4.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Prüfung der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und – soweit nach Landesrecht (NBauO) gefordert – im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen sowie der denkmalrechtlichen Genehmigungsprüfung.

4.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet und ist bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Die Planung verfolgt das Ziel, bereits bestehende Erweiterungsmöglichkeiten unter dem Gesichtspunkt des Erhalts des Denkmals Steimker Berg geringfügig zu modifizieren und die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern. Im Sinne des Umweltschutzes greifen die Planergänzungen und Planänderungen nur geringfügig in die bestehende Situation ein.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotopschutz, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter.

- Der Verlust an bisher unversiegelter Bodenfläche durch Anbauten und Hotelenerweiterung ist minimal, Stellplatzflächen sind in den Abmessungen begrenzt und versickerungsfähig auszuführen.
- Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen wurden durch eine räumliche Einschränkung der Stellplatzbereiche und durch den Ausschluss von Zufahrten zum Wohngebiet von der Nordsteimker Straße vermieden. Gleichzeitig wurden passive Schutzvorkehrungen gegenüber dem Verkehrslärm an den zur Nordsteimker Straße orientierten Fassaden der zulässigen Wohngebäude festgesetzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes weder wesentliche noch erhebliche noch negative Auswirkungen auf Menschen, Natur und Umwelt zu erwarten sind.

4.4. Referenzliste / Quellenangaben, für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen, die herangezogen wurden

- Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse von Natur, Landschaft und Tiervorkommen.
- Analyse Landschaftsrahmenplan und Flächennutzungsplan
- sonstige informelle Planungen
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

VII. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Die Siedlung „Steimker Berg“ innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist Kulturdenkmal im Sinne des § 3 (3) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Daneben besteht seit dem 28.03.1985 eine Erhaltungssatzung im Sinne des § 39h Bundesbaugesetz (BBauG).

Beide Rechtspositionen geben entsprechend ihrer Vorschriften und Bestimmungen den Rahmen vor, innerhalb dessen sich die Gestaltung der Gebäude und das sie umgebende Umfeld bewegen muss.

In der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) sind darüber hinaus die gestalterischen Vorgaben festgesetzt, die weder durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) noch durch die Erhaltungssatzung eindeutig geregelt sind.

Diese Festsetzungen der ÖBV stehen im Einklang mit diesen bestehenden Vorschriften im Sinne des städtebaulichen Ziels, den „Steimker Berg“ als eine Siedlungsform der 30er Jahre für die Nachwelt zu erhalten.

Gestalterische Veränderungen der ursprünglichen Gebäude, An- und Erweiterungsbauten, Stellplätze und Garagen haben ein Ausmaß erreicht, das einen Störfaktor innerhalb der städtebaulichen Ordnung darstellt.

Die Anforderungen an Materialien und Farbe, an Formen und Gestalt sollen die Bemühungen des Denkmalschutzes unterstützen, das städtebauliche Erscheinungsbild, das Nebeneinander von ursprünglicher Substanz und deren geordneter Weiter- und Fortentwicklungen als in sich geschlossenes, abgestimmtes Ganzes zu erhalten. Weiterhin gibt es gegenüber den Jahren der Siedlungsentstehung heute andere, modernere und zeitgemäßere Werkstoffe und Materialien. Hier sind Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen, die dem Denkmalschutz entsprechen und den Erhaltungsgedanken unterstützen. Grundsätzlich sind vier Regelungsbereiche angesprochen:

1. Gestaltung der ursprünglichen Gebäude
2. Gestaltung der Anbauten
3. Gestaltung der Grundstücke bezüglich Stellplätze, Wege, Einfriedungen, Terrassen und Balkone
4. Werbung im Bereich des Marktplatzes

Gestaltung der ursprünglichen Gebäude

Die Gestaltung der ursprünglichen Gebäude ist im Wesentlichen durch die Vorschriften des Denkmalschutzes (NDSchG) und der Erhaltungssatzung geregelt.

In der ÖBV sind nur Festsetzungen getroffen, die die Veränderungen am Dach regeln.

Die hier angesprochenen Regelungen beziehen sich auf den Einbau von Dachgauben und Dachflächenfenstern, den Ausschluss von Außenantennen, die Gestaltung von Fenstern und Türen, Einfriedungen der Grundstücke, der Einstellplätze und Zuwegungen zum Haus.

Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohngeschossen ist Ausdruck zeitgemäßen Wohnens und des steigenden Wohnraumbedarfs. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss bedingen eine entsprechende Öffnungsfläche zur Belichtung der Räume. Die Regelung bezüglich der Dachgauben und Dachflächenfenstern ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, ohne die Belange des

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Denkmalschutzes zu vernachlässigen. Enthalten die relativ kleinen Dachflächen zu viele Gauben und Dachflächenfenster, so wirken sie unruhig und erdrückend und beeinträchtigen somit das einheitliche Bild der Siedlung in erheblichem Maße. Aus diesem Grunde sind pro Wohneinheit unter dem Dachgeschoss nur jeweils 2 Dachflächenfenstern oder Dachgauben pro Dachseite zulässig, das „Baufenster“ der Spitzböden mit Gauben oder Dachflächenfenster ist ausgeschlossen.

Aus gestalterischen Gründen ist es erforderlich, dass Gauben und Dachflächenfenster einen Abstand von der Traufe einhalten. Der Abstand ergibt sich durch die Ziegellänge und wird daher durch die Anzahl der Ziegelreihen definiert (Verhältnis 1,2 zu 1,0)

Außenantennen (Parabol-Antennen) und **Satellitenschüsseln** sind wegen ihrer „körperhaften“, flächigen Wirkung nur aus den rückwärtigen Dachflächen der Gebäude zulässig.

Solaranlagen unterliegen einem denkmalpflegerischen Genehmigungsvorbehalt. Sie sind an oder auf den Baudenkmalen nur zulässig, wenn der Eingriff in das äußere Erscheinungsbild reversibel ist und in die denkmalwerte Substanz nur geringfügig eingegriffen wird.

Die Stadt Wolfsburg steuert seit dem Jahr 2002 die Gestaltung der denkmalgeschützten Siedlung Steimker Berg durch die Aufstellung der Gestaltungsfibel als Leitlinie.

Die Fibel wurde kontinuierlich weitergeschrieben und vom Gestaltungsbeirat „Steimker Berg“ in den Jahren 2010-2011 neu aufgelegt. Der Bebauungsplan überträgt die Empfehlungen in geltendes Recht.

Sowohl in der Ursprungsfibel als auch in der Fortschreibung werden die Dächer des Steimker Berges als gestaltbildendes Merkmal für die Siedlung beschrieben. Der Erhalt der Dachlandschaft ist ein wichtiges denkmalpflegerisches Anliegen für den Erhalt des Gesamteindruckes des Denkmalensembles.

Gestaltung der Anbauten

Die Gestaltung von Anbauten und Gebäudeerweiterungen unterliegt ebenfalls den Anforderungen des Denkmalschutzes. Hier ist eine Abgrenzung zur denkmalgeschützten Substanz gefordert. Darüber hinaus sind bestimmte Materialien von der Verwendung ausgeschlossen, weil sie mit der gestalterischen Absicht nicht in Einklang stehen. Die Fenster und Türen der Anbauten sind ausschließlich in Holz zulässig.

Gestaltung der Grundstücke

Stellplätze, Wege, Einfriedungen, Terrassen und Balkone

Gebäude und die sie umgebenden Freiflächen bilden eine Einheit, die das Erscheinungsbild der Siedlung bestimmen. Ursprünglich mit wenigen Einfriedungen, Abgrenzungen und Begrenzungen erstellt, sind Grundstückseinfriedungen und Abgrenzungen zu benachbarten Flächen heute oft zeitentsprechend und nicht denkmalgerecht. Um hier eine Einheit zwischen Gebäuden und Freiflächen zu erreichen, sind gestalterische Regelungen getroffen worden, die Fehlentwicklungen weitgehend ausschließen sollen. Die Gestaltungsregelungen beziehen sich auf Einfriedungen und die Gestaltung der privaten Stellplätze und Fußwege.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Werbung im Bereich des Marktplatzes

Die Werbung an der Stätte der Leistung soll in ihrer Gesamtheit gegenüber der architektonischen Gestaltung des „Marktplatzes“ ein einheitliches, abgestimmtes Bild bieten und das Erscheinungsbild nicht stören oder in den Hintergrund drängen. Grundsätzlich ist die Notwendigkeit von Werbung anzuerkennen. Werbung im Gestaltungsbereich denkmalgeschützter Architektur muss sich jedoch bestimmten Regelungen unterwerfen.

Bei den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung für die Werbung ist das städtebauliche und architektonische Gesamtbild des Marktplatzes über die Freizügigkeit der Werbung gestellt worden; Werbung soll nicht dominieren, sondern sich dem Erscheinungsbild angleichen und unterordnen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan Steimker Berg im Stadtteil Stadtmitte

Rechtskraft:**Art des B-Plans:** **Angebotsbebauungsplan****Nutzungsart/en:** **WR, WA, Sondergebiet Hotel****Bauweise/
Geschossigkeit:** **Baukörperfestsetzung
I bis II****Wohneinheiten:** **ca. 480****GRZ:** ca. 0,2 **GRZ mit Überschreitung:** ca. 0,3
(§ 19, Abs. 4, BauNVO)**GFZ:** ca. 0,35

Bruttofläche:	ca. 25,97 ha	=	100 %
WR:	ca. 17,35 ha	=	ca. 66,8 %
WA:	ca. 0,60 ha	=	ca. 2,3 %
SO:	ca. 0,35 ha	=	ca. 1,3 %
Grünflächen, privat:	ca. 0,73 ha	=	ca. 2,8 %
Grünflächen, öffentlich:	ca. 3,03 ha	=	ca. 11,7 %
Straßenverkehrsflächen:	ca. 3,61 ha	=	ca. 13,9 %
Verkehrsfl. bes. Zweck. Marktplatz:	ca. 0,25 ha	=	ca. 1,0 %
Versorgungsanlagen:	ca. 0,05 ha	=	ca. 0,2 %

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO und die Unterart Boardingnutzungen, unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungszwecke), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die Sondergebiete SO und SO 1 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Hotel, dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Beherbergungs- und Übernachtungsbetriebe wie beispielsweise Hotels, Gästehäuser (Boarding-Houses), Pensionen,
- Schank- und Speisewirtschaften.
- untergeordnet Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,
- untergeordnet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Wohnheime ohne zugeordnete Küchen und/oder Kochstellen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Sondergebiet SO 1 der Zweckbestimmung Hotel ist gemäß § 11 Abs.1 BauNVO auf der als eingeschossig festgesetzte überbaubare Fläche nur eine Nutzung als Terrasse / Wintergarten zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Auf den Grundstücken „Unter den Eichen Nr. 24 bis 32 und Nr. 38 bis 46“ und „Ahornweg Nr. 15-22“ sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anbauten auf die südliche Gartenseite erst dann zulässig, wenn die vorhandenen Vorbauten auf die nördliche Hauseingangsseite zurückgebaut sind.

Textliche Festsetzung Nr. 6

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit der Hauptanlage des Wohngebäudes verbundene, befestigte Terrassen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, angrenzend an den zulässigen Wohnraum bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m und einer maximalen Fläche von 20 m² zugelassen werden, soweit sie keine Abstandsflächen i.S. der Landesbauordnung nach § 5 NBauO i.d.F. vom 3.4.2012 begründen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S.v. Gartengerätehäuschen, Fahrradboxen oder ähnlichem gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO auf den der Straßenseite abgewandten Grundstücksteil (Garten) je Wohneinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO bis zu einer Grundfläche von 6 qm und einer Firsthöhe von 2,30 m zulässig. Das Zusammenlegen von höchstens 4 Unterstellmöglichkeiten mit einer maximalen Länge von 8 m ist zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S.v. Müllsammelanlagen gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 2,5 m² zulässig. Eine Einhausung mit einer max. Höhe von 1,20 m ist möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 10

In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten, deren Gärten ohne direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen und/oder rückwärtig durch Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger erschlossen werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Nebenanlagen auf der Hauseingangsseite pro Wohneinheit bis zu einer Grundfläche von 2 m² und einer Höhe von 1,30 m, zusätzlich zu den in Nr. 9 genannten Müllsammelanlagen, zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Andere Nebenanlage, die in den Abmaßen deutlich geringer ausfallen, als die in den Punkten 7 bis 9 angeführten, können zugelassen werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Textliche Festsetzung Nr. 12

In allen Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze sind nur auf den mit ST* festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Nur mit auf Stützen ruhende Flachdächer ohne seitliche oder rückwärtige Wandabschlüsse oder Verkleidungen sind zulässig. Die Außenmaße eines überdachten Stellplatzes betragen maximal 5,00 m x 3,20 m bei einer Oberkante der Nebenanlage von 2,35 m.

Stellplätze ohne Überdachung sind nur auf den mit ST festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Seitliche oder rückwärtige Wände sind nicht zulässig. Die Außenmaße eines nicht überdachten Stellplatzes betragen maximal 5,00 m x 3,20 m.

Garagen sind nur auf den mit GA festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) und Garagen kann um max. 1,00 m verschoben werden, soweit die Örtlichkeit das erfordert. Gründe sind insbesondere Topografie, vorhandene denkmalgeschützte Bauteile, vorhandener Baumbestand und Infrastrukturleitungen. Paarweise angeordnete Stellplätze sollen als Doppelaufstellung beibehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke „Unter den Eichen“ Nr. 14 und Nr. 16 sowie „Am Wiesengrund“ Nr. 14 und Nr. 16 mit vorgelagerten Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zur fußläufigen Erschließung bis zu 2,5 m breite Durchwegungen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Die privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB in ihrem waldähnlichen Charakter mit Waldbäumen und mit lichter Strauchvegetation weiter zu entwickeln.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die mit (1) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Verlegung und Wartung von Versorgungsleitungen (ELT, Wasser, Fernwärme), einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfsburg zur Verlegung und Wartung von Entsorgungsleitungen (Regen- und Schmutzwasserkanal) zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die mit (2) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Die mit (3) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Textliche Festsetzung Nr. 18

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die zur Nordsteimker Straße orientierten Außenbauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 von 30 dB(A) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufweisen.

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Die Siedlung „Steimker Berg“ innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist Kulturdenkmal i.S. des § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

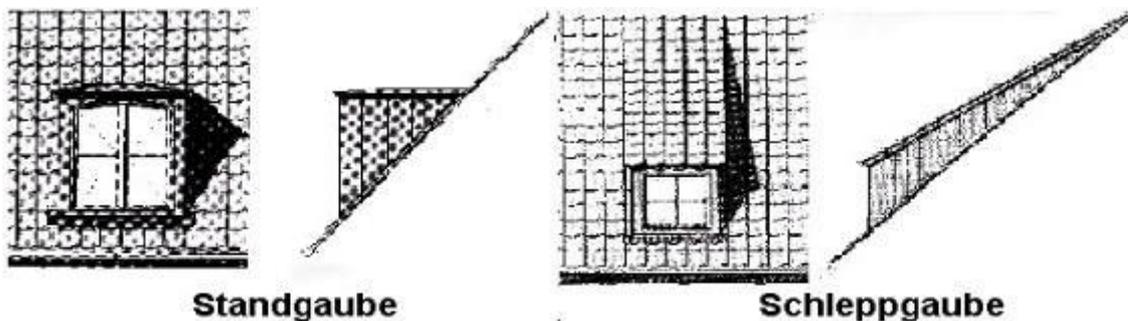
Das Denkmalrecht sowie die in der »Gestaltungsfibel« vorgesehene Gestaltung ist hier vorrangig zu berücksichtigen!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass über die in diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen und Festsetzungen hinaus für alle Veränderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der geschützten baulichen Anlagen und die sie umgebenden Freiflächen eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde / Unteren Bauaufsichtsbehörde (Bau-Bürger-Büro) erforderlich ist oder gemäß § 11 Abs. 2 NDSchG eine Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen.

I. GESAMTBEREICH

1. Gestalterische Festsetzungen zu Dachauf- und Dacheinbauten

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Dachgauben und Dachflächenfenster nur in der 1. Dachebene zulässig. Im Bereich der darüber liegenden 2. Dachebene / Spitzboden sind sie unzulässig. Für die Haustypen auf den Grundstücken mit der Kennzeichnung römisch II, römisch XII und römisch XIV (mit farblicher Hinterlegung) sind nur Schleppgauben zulässig. Für alle anderen Haustypen sind nur Standgauben zulässig.



- 1.1. Zu vorhandenen Gauben und/oder Dachflächenfenstern und zu den Giebelwänden ist mindestens ein Sparrenfeld Abstand zu halten.
- 1.2 Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Dachebene zulässig. Je Wohneinheit im Dachgeschoss sind maximal zwei Gauben oder Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig. Die Gauben und Dachflächenfenster dürfen die Breite eines Sparrenfeldes nicht überschreiten. Das Verhältnis von

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Höhe zu Breite der Dachfenster darf 1,3 nicht unterschreiten und 1,8 nicht überschreiten bis zu einer maximalen Größe von 0,70 x 1,25 m Blendrahmen-Außenmaß. Von vorhandenen Gauben, Dachflächenfenstern, Giebeln und Haustrennwänden ist mindestens ein Sparrenfeld Abstand zu halten. Ergänzende Gauben und Dachflächenfenster sind mit ihrer Unterkante analog zu den bauzeitlichen Bestandsgauben in die Dachfläche einzusetzen. Wenn keine bauzeitlichen Elemente vorhanden sind, sind sie oberhalb der dritten Ziegelreihe über der Traufe einzusetzen.

- 1.3 Dachflächenfenster sind in der Ebene und in der Neigung der Dachhaut zulässig.
- 1.4 Ergänzende Standgauben sind vollständig mit einer Zinkblechverkleidung (natur oder grau vorbewittert) zu versehen. Ergänzende Schleppgauben erhalten – analog zur Dachfläche – eine Ziegeldeckung. Die Wangen der Gauben sollen mit einer Brettverschalung (vertikale Bretter) oder mit einer Zinkblechverkleidung ausgeführt werden.

Hinweis: Die Anordnung zusätzlicher Gauben sollte der Gestaltungsfibel entnommen werden.

2. Gestalterische Festsetzungen zu Balkonen

- 2.1 Die Lage der durch Baulinie festgesetzten Balkone und der darunterliegenden Terrasse kann beim ergänzenden Anbau von nicht bauzeitlichen vorhandenen Balkonen und Terrassen entlang der Fassade um 0,50 m verschoben werden, soweit dies aus denkmalrechtlichen Gründen, insbesondere zur Anpassung an Achsmaße oder vorhandene Bauteile, notwendig ist. Ebenfalls kann aus diesen denkmalrechtlichen Gründen das Längenmaß der Baulinie für die Balkone und darunterliegenden Terrassen in allen Geschossen gleich um bis zu 0,50 m über- oder unterschritten werden

3. Gestalterische Festsetzung zu Antennen

- 3.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO Außenantennen und Satellitenschüsseln an/auf Hauptgebäuden unzulässig. Auf den Grundstücken oder an/auf Nebenanlagen können diese zugelassen werden, sofern sie aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind bzw. das Denkmal nicht beeinträchtigen.

4. Gestalterische Festsetzung zu Fenster und Türen

- 4.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Fenster und Außentüren aus Metall oder Kunststoff an allen Gebäudeteilen unzulässig. Hieraus ausgenommen sind Dachflächen- und Kellerfenster.

5. Gestalterische Festsetzung zu Sichtschutz zwischen Terrassen

- 5.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO zwischen benachbarten Terrassen seitliche Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zur Tiefe der Terrasse zulässig. Die Sichtschutzzäune sind in Form von begrünten Pergolen oder als Holzzäunen aus naturbelassenen oder offenporig, dunkelbraun bis ebenholzfarbig lasierten senkrecht stehenden Brettern oder Latten auszuführen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

6. Gestalterische Festsetzung zu Einfriedungen der Grundstücke

- 6.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO als Einfriedungen nur Hecken (Buchsbaum, Liguster, Feldahorn, Hainbuche) oder naturbelassene bzw. nicht deckend, offenporig lasierte Holzzäune aus senkrecht stehenden Latten zulässig.
- 6.2 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig.
- 6.3 Entlang der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.
- 6.4 Entlang der Flächen zur freien Landschaft bzw. innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.
- 6.5 Zwischen Privatgrundstücken sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.
- 6.6 Bei Vorliegen eines Gefälles entlang der Grundstücksgrenze ist die Einfriedung dem Gefälle anzupassen. Bezugspunkt für die Höhe ist die natürliche Geländeoberkante. Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung (für Zäune/Hecken) ist entsprechend des natürlichen Geländeunterschieds auf einer Zaunfeldlänge von max. 3 m zulässig.

7. Gestalterische Festsetzung zu Stellplätzen

- 7.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO Einstellplätze so zu gestalten, dass sie auf das vorhandene Gebäude und die natürlichen Gegebenheiten (Gelände, Bepflanzung, Baumbestand etc.) Rücksicht nehmen; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 7.2 Stellplatzbefestigungen und deren Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO als Pflaster- oder Plattenbelag aus Buntsandstein oder Betonstein im identischen Farbton denkmalgerecht herzustellen. Die Materialität und der Farbton von Stellplatz und Zufahrt sind einheitlich zu wählen.

8. Gestalterische Festsetzung zu Hauszugängen

- 8.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO Hauszugänge als Pflaster- oder Plattenbelag aus Buntsandstein oder Betonstein im identischen Farbton herzustellen.

9. Gestalterische Festsetzung am Marktplatz

- 9.1 An den zur Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Marktplatz orientierten Fassaden der Bebauung im allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO Werbeanlagen und sonstige Einbauten nur zulässig, wenn sich die Vorhaben der Architektur unterordnen und wenn:
 1. Werbung ist grundsätzlich nur im Erdgeschossbereich zulässig bis maximal 0,30 m unterhalb der Unterkante der Fensterbänke des 1. Obergeschosses.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

2. Werbeschilder und Ausleger sind als einfache, nicht selbstleuchtende Flächen auszubilden bis zu einer Größe von maximal 60/60 cm.
3. Leuchtfarben, Blitzlichter und bewegte Schriftbänder sind unzulässig.
4. Oberhalb von Schaufenstern sind Schriftzüge in Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,40 m – auch einzeln hinterleuchtet - zulässig.
5. Feststehende Markisen und Korbmarkisen sind unzulässig. Einfache Rollmarkisen sind auf die Schaufensterbreite zu begrenzen.
6. Glänzende Kunststoffe sind als Baumaterialien unzulässig.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Steimker Berg

Anmerkung zum Verfahren

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

Wolfsburg, den

Stadt Wolfsburg