



In den	Zuständigkeit	Sitzung am:
Ortsrat Salzdahlum	Anhörung	24.01.2020
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Umwelt	Beschlussempf.	28.01.2020
Verwaltungsausschuss, ratsöffentlich	Beschluss	10.02.2020

Bauleitplanung der Stadt Wolfenbüttel:**BP VL "Am Ahlumer Wege" mit örtlicher Bauvorschrift,****Neuaufstellung zugleich Teiländerung des Bebauungsplanes VC1 "Salzdahlum Südost"****hier: Beschluss über die Bezeichnungsänderung, die Geltungsbereichserweiterung und die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB****Beschlussvorschlag:**

1. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wird von VI „Am Ahlumer Wege“ in VL „Am Ahlumer Wege“ geändert.
2. Die Erweiterungen des Geltungsbereiches werden gemäß den der Vorlage beigefügten Übersichtsplänen in der Anlage 1a und 1b beschlossen.
3. Den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung über den Umgang mit den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB eingegangen sind, wird zugestimmt.
4. Dem Entwurf des Bebauungsplanes VL „Am Ahlumer Wege“, Salzdahlum bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
5. Es wird zugestimmt, dass gem. § 4a Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger-/Investitions-Nr. _____	
<input checked="" type="checkbox"/>	keine finanziellen Auswirkungen
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen* in Höhe von _____ €
<input type="checkbox"/>	Gesamtausgaben* in Höhe von _____ €
* Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich.	
<input type="checkbox"/>	keine
<input type="checkbox"/>	einmalige
<input type="checkbox"/>	laufende
	Folgekosten/-leistungen i. H. v. _____ €/Jahr
	(Auswirkung i. d. Folgejahren einschätzen)
	[Folgekosten = positiver Betrag, Entlastung = negativer Betrag]

Begründung:**zu 1.)**

Mit Vorlage 0035/2014 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes unter der Bezeichnung VI „Am Ahlumer Wege“. Das Kürzel VI ist bereits für ein anderes Bebauungsplanverfahren verwendet worden. Zur eindeutigen Identifizierung des Bebauungsplanes wird deshalb die Bezeichnung in **VL** „Am Ahlumer Wege“ geändert.

zu 2.)

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans BP VL „Am Ahlumer Wege“, betreffen

- im Westen:

Durch die Zunahme von Teilflächen der Landesstraße der L 630 sowie westlich davon gelegener Teile der landwirtschaftlichen Flächen (Teilflächen der Flurstücke 1/31, 2/5, 1/36, 1/37 und 1/43, Flur 2, Gemarkung Salzdahlum) erfolgt die planungsrechtliche Absicherung des für den Straßenumbau erforderlichen Flächenbedarfs sowie notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Erschließung des Plangebietes, das sich südöstlich an den Salzdahlumer Siedlungsbereich anschließt, erfolgt von der Landesstraße L630 aus -. Hierfür ist im einbezogenen Abschnitt eine wirksame Verkehrsberuhigung umzusetzen. Der Ortseingang wird nach Süden verschoben und die Landesstraße L630 zu einer innerörtlichen Erschließungsstraße mit Kreisverkehrsplatz am neuen Ortseingang umgebaut. Auf den westlich der Landesstraße L 630 gelegenen Ackerflächen sollen notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form einer Ortsrandeingrünung eingriffsnah durchgeführt werden.

- im Nordwesten:

Die Erweiterung des Geltungsbereiches um das Wohngrundstück An der Beeke 2 und das angrenzende Straßenstück wird vorgenommen, um die Anbindung des Plangebietes mittels eines Fußweges auf der Ostseite der L 630 zu ermöglichen. Hierfür wird ein Teil des Wohngrundstückes der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen. Die Baugrenzen sowie die Baulinien werden dem neuen Geltungsbereich entsprechend angepasst. Teile der Einmündung der Straße An der Beeke werden überplant, um eine normgerechte Anbindung des Fußweges von der L 630 an die Straße An der Beeke zu gewährleisten. Die Erweiterung um die Fläche des bisher im BP VC 1 „Salzdahlum Südost“ festgesetzten Wegegrundstück erfolgt, da eine fußläufige Anbindung an dieser Stelle nicht mehr notwendig ist. Das Plangebiet ist fußläufig bzw. für den Radverkehr entlang der L 630 im Westen sowie am künftigen Spielplatz im Westen ausreichend mit der Ortslage Salzdahlums vernetzt. Daher soll die ehemalige Wegefläche den Grundstücken An der Beeke zugeschlagen werden können.

Der in diesen Bereichen geltende Bebauungsplan VC 1 „Salzdahlum Südost“ wird durch den Bebauungsplan VL geändert.

- einen zusätzlichen, externen Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan wird um einen externen Geltungsbereich ergänzt. Diese Ergänzung resultiert aus der Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, die im erforderlichen Umfang nicht im Plangebiet selbst vorgenommen werden können und von daher extern erfolgen. Die Fläche mit einer Größe von ca. 0,9 ha befindet sich ca. 1,5 km westlich von Salzdahlum (Teilfläche des Flurstücks 47/5, Flur 6, Gemarkung Salzdahlum) (siehe Anlage 1b).

Zur planungsrechtlichen Absicherung werden diese Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Die Lage und Ausdehnung der Erweiterungen des Geltungsbereiches sind den Anlagen 1a und 1b zu entnehmen.

zu 3.)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum 14.11.- 18.12.2018 statt. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 2 dargestellt und mit Behandlungsvorschlägen der Verwaltung versehen. Da es durch die Beteiligungsergebnisse zu Änderungen des Bauleitplanentwurfs kam, werden gem. §4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses werden dann alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur Beschlussfassung über die Abwägung dem Rat der Stadt Wolfenbüttel vorgelegt.

zu 4.)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird - der Siedlungsflächenentwicklungskonzeption aus dem FNP 2020 folgend – die Realisierung von rd. 60 - 70 Wohneinheiten am südlichen Ortsrand von Salzdahlum planungsrechtlich vorbereitet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen und hat eine Gesamtgröße von ca. 7,18 ha (Geltungsbereich A = 6,28 ha, Geltungsbereich B = 0,9 ha). Es ist überwiegend unbebaut und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet ist die Bebauung mit eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Im Bereich des zentralen öffentlichen Angers ist ausschließlich Doppelhausbebauung zugelassen. An der Braunschweiger Straße sollen Kettenhäuser errichtet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO). Es ist ein offener, großzügiger Gebietscharakter vorgesehen. Die geplante Bebauungsstruktur nimmt Bezug auf die am südlichen Ortsrand vorhandenen Nutzungen, Bebauungsdichte und Gebäude.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Westen über die L 630. In die Planung ist der erforderliche Umbau der L 630 mit Kreisverkehr und neuem Ortseingang sowie die fußläufige Anbindung an die Ortslage eingeflossen. Die Anbindung an den vorhandenen Stich der Straße An der Beeke ist für den motorisierten Durchgangsverkehr gesperrt. Hier ist lediglich eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie eine Zufahrtsmöglichkeit der Anlieger vorgesehen. Nur im ausgewiesenen Notfall – z.B. wenn die eigentliche, einzige Zufahrtsstraße von der L630 blockiert sein sollte- soll die Möglichkeit bestehen, diese in diesem Zeitraum für den allgemeinen motorisierten Verkehr zu öffnen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zur Gewährleistung der fußläufigen Anbindung entlang der Landesstraße ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes VC1 „Salzdahlum Südost“ einbezogen. Des Weiteren wird hier ein nicht mehr notwendiger Stichweg dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Die Überplanung wird diesen Zielen entsprechend im Zuge dieses Planverfahrens vorgenommen. Der Bebauungsplan wird in diesen Teilabschnitten durch die vorliegende Planung geändert.

Gem. den Vorgaben der Flächennutzungsplanung wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Westen und Südwesten des Plangebietes sollen aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Da innerhalb des Plangebietes – auch nach Einbeziehung der westlich der L630 gelegenen Kompensationsflächen - ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs nicht möglich ist, muss eine externe Kompensationsfläche bereitgestellt werden. Diese befindet sich ca. 1,5 km westlich der Ortslage von Salzdahlum in der Gemarkung Salzdahlum und ist im FNP 2020 als Maßnahmenfläche zur Vernetzung und Pufferung der nach Naturschutzrecht besonders geschützten und schutzbedürftigen Gebiete gekennzeichnet. Im Umfang von ca. 0,9 ha wird eine Teilfläche des Flurstückes 47/5 (Flur 6, Gemarkung Salzdahlum) von sonstigem Ackerland in Extensivgrünland umgewandelt und eine Strauch-Baumhecke angepflanzt. Diese Fläche dient der Kompensation des verbleibenden rechnerischen Defizits als auch der Kompensation der Inanspruchnahme potenzieller Fortpflanzungshabitate von Bodenbrütern wie der Feldlerche.

Detailliertere inhaltliche Ausführungen zum Bebauungsplan sind der Begründung zum Bebauungsplan (s. Anlage 5a) zu entnehmen.

Die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes soll in zwei Abschnitten erfolgen und wird im Erschließungsvertrag, der bis zum Satzungsbeschluss mit dem Erschließungsträger abzuschließen ist, geregelt.

Die Vorhabens- bzw. Planungsträgerin ist eine Grundstückseigentümergeinschaft. Dieser gehört die im Geltungsbereich I östlich der Landesstraße gelegenen Flächen. Die Grundstückseigentümergeinschaft wird durch Herrn Urbisch (Urbisch Architekten, Osterwieck) und das Immobilienbüro Obach vertreten.

Alle weiteren Flächen der beiden Geltungsbereiche befinden sich ebenfalls in Privatbesitz bzw. in Landeseigentum. Für die westlich der Landestraße gelegenen Bereiche sowie für die externe Ausgleichsfläche des zweiten Geltungsbereichs sind bis Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger die notwendigen Flächenankäufe zu tätigen und im bis dahin abzuschließenden städtebaulichen Erschließungsvertrag nachzuweisen. Auch die

Benennung eines Erschließungsträgers sowie Abstimmung aller erschließungsrelevanten Unterlagen müssen bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein.

Die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Urbisch Architekten aus Osterwieck. Die Kosten hierfür einschließlich notwendiger Fachplanungen und begleitender Gutachten trägt die Grundstückseigentümergeinschaft. Die erforderliche verfahrenstechnische Begleitung erfolgt durch die Stadt Wolfenbüttel.

Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mai 2014 unter der Bezeichnung VI „Am Ahlumer Weg“ entsprechend der im Flächennutzungsplan (FNP 2020) dargestellten Wohnbaufläche gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgten auf Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie zwei Bebauungsvorentwurfsvarianten. In beiden Varianten wurde das südlichste Flurstück des im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Geltungsbereichs zunächst nicht mit in den Entwurf einbezogen. Der dortige Eigentümer war nicht Teil der bebauungsplanveranlassenden Eigentümergeinschaft, so dass dieser Teilbereich bei Ausarbeitung des Bebauungsvorentwurfes zunächst unberücksichtigt blieb.

Mit Schreiben vom 15.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.03.2017 aufgefordert. Schwerpunktmäßig wurden in den Stellungnahmen zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen vorgetragen:

- zum städtebaulichen und grünordnerischen Konzept
- zur Konkretisierung der verkehrliche Erschließung des Gebietes und Anbindung an die Landesstraße 630
- zur Gestaltung der innergebietlichen Straßenverkehrsflächen
- zur Notwendigkeit und Lage eines Kinderspielplatzes
- zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Untersuchungen
- zum Untersuchungsbedarf Kampfmittel, Altlasten, Versickerungsfähigkeit
- zur Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts,
- zur Berücksichtigung von Leitungsverläufen

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel in der Zeit vom 20.03.2018 bis zum 31.03.2018. Vorrangig haben Anwohner aus dem direkten Umfeld des Plangebietes Einsicht in die Planungsunterlagen genommen und Bedenken und Anregungen vorgetragen. Die Schwerpunkte der Stellungnahmen bezogen sich vorrangig auf folgende Aspekte:

- keine verkehrliche Anbindung über die Straße An der Beeke,
- Berücksichtigung entsprechender Abstände für die an den Bestand heranrückende Bebauung;
 - Schaffung einer gemeinschaftlich zu nutzenden, öffentlichen Freifläche am Übergang vom alten Ortsrand in das Plangebiet,
 - Untersuchung Versickerungsfähigkeit / Erarbeitung Entwässerungskonzept,
 - Festsetzung von Kompensationsflächen,
 - Untersuchung zum Artenschutz.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus beiden frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden berücksichtigt und sind im erforderlichen Umfang in die Planung eingeflossen.

Zudem äußerte der Eigentümer der im Bebauungsentwurf unberücksichtigten, aber im Aufstellungsbeschluss inbegriffenen Fläche den Wunsch nach Einbeziehung seines Grundstücks in den Bebauungsentwurf. Nach Einigung der Eigentümergeinschaft wurde der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der Planungskosten erneuert. Anschließend erfolgte unter Einbeziehung des Grundstücks und Berücksichtigung der Ergebnisse der beiden frühzeitigen Beteiligungsschritte die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs sowie des grünordnerischen Konzepts. Auf dieser Basis erfolgte die Konkretisierung der Bebauungsplanunterlagen. Hierbei war u.a. der neue Knotenpunkt zur Anbindung des Plangebiets an die Landesstraße sowie der einbezogene Straßenabschnitt als innerörtliche Erschließungsstraße genauer zu definieren. Hierzu wurde durch die Eigentümergeinschaft

das Ingenieurbüro Damer&Partner als Straßenentwurfsplaner hinzugezogen.

Zu den Themenbereichen Schallschutz, Bodenverhältnisse, Überflutungsgefahr, Artenschutz (Vögel, Hamster) wurden Gutachten erstellt und ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auf Basis dieser Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 14.11.2018 die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.12.2018 aufgefordert.

Im Wesentlichen wurden in den Stellungnahmen zu folgenden Themen Hinweise und Anregungen vorgetragen:

- zu Bestimmungen, Grundsätze und Richtlinien für den Umbau der Landesstraße 630 (Sichtdreiecke, Zu- und Abfahrtsverbote, Bauverbotszone, Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Ortsdurchfahrtsgrenze etc.)
- zur Notwendigkeit eines Trafohäuschens
- zur Berücksichtigung von Leitungsverläufen sowie hierfür einzuhaltende Pflanzabstände und Vorgaben für deren Überbaubarkeit
- zur Niederschlagswasserentsorgung und –rückhaltung
- zur Erdwärmenutzung
- zur Grabenverrohrung
- zur Durchführung der Kampfmittelondierung
- zur Konkretisierung der Anpflanzfestsetzungen
- zur Überarbeitung der Artenliste bezüglich allergieauslösender Arten

Die Ergebnisse der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB und der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 2 dargestellt. Sie sind im erforderlichen Umfang in die Planung eingeflossen.

Neben den üblichen Beteiligungsschritten waren aufgrund der geplanten umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen der Landesstraße weitere Abstimmungsprozesse mit dem Straßenbaulastträger (Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV)) sowie mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel erforderlich.

All dies hat dazu geführt, dass der Entwurf des Bauleitplans überarbeitet und ergänzt werden musste, so dass nunmehr gem. §4a Abs.3 BauGB die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen sind. Auf die Möglichkeit das nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen, wird verzichtet, weil dies einen größeren Darstellungsaufwand in den Unterlagen bedeuten würde, da die erneute Beteiligung parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen soll.

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses werden dann die Stellungnahmen der bereits erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemeinsam mit den nun einzuholenden der erneuten Beteiligung und die der Offenlage des Bebauungsplans detailliert behandelt und dem Rat der Stadt Wolfenbüttel zum Beschluss über die Abwägung vorgelegt.

Weiteres Verfahren:

Nach der Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss erfolgt die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Wolfenbütteler Zeitung. Anschließend werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB findet nach Ablauf der Bekanntmachungsfrist (eine Woche) über den Zeitraum eines Monats statt. Als Auslegungszeitraum ist – vorbehaltlich der Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss- der 20.02. – 20.03.2020 vorgesehen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen soll der Bebauungsplan voraussichtlich im Sommer 2020 dem Rat der Stadt Wolfenbüttel zur Abwägung und Satzungsbeschlussfassung vorgelegt werden.

Bis zu dieser Beschlussfassung sind von der Grundstückseigentümergeinschaft bzw. ggf. dem Erschließungsträger die grundbuchlichen Nachweise zur Absicherung der privaten, externen Ausgleichs- und Kompensationsfläche zu erbringen. Außerdem sind die städtebaulichen Verträge zur Regelung der Erschließungsmaßnahme abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten zur Erschließung des Gebietes werden von den Eigentümern bzw. vom Erschließungsträger getragen.

Klimatische Auswirkungen

Im Rahmen des gesetzlichen geregelten Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes im Regelverfahren gem. §§ 1 – 10 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf einzelne Schutzgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierzu gehören auch die klimatischen Auswirkungen. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes sowie Anlage dieser Drucksache.

Zu 5 .)

Durch die Anregungen und Hinweise der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB sind Änderungen der Planungsunterlagen erforderlich geworden, die dazu führen, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange notwendig wird. Diese soll aus Zeitersparnisgründen parallel zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Pink

Anlage

- 1a. Übersichtsplan Erweiterung Geltungsbereich I
- 1b. Übersichtsplan Erweiterung Geltungsbereich II
(externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme)
- 2. Ergebnisse der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB
(Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange)
- 3a. Planzeichnung Geltungsbereich I und II sowie Planzeichenerklärung
- 3b. Textliche Festsetzungen, ÖBV, Hinweise
- 4. Bebauungsvorschlag
- 5a. Begründung
- 5b. Umweltbericht
- 6a. faunistischer Erfassungsbericht – Avifauna (nur online im RIS)
- 6b. faunistischer Erfassungsbericht – Hamster (nur online im RIS)
- 7. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten (nur online im RIS)
- 8. Schalltechnische Untersuchung (nur online im RIS)
- 9. Gutachterliche Stellungnahme Überflutungsgefahr (nur online im RIS)
- 10. Vorplanung Ausbau L630 /Kreisel (nur online im RIS)