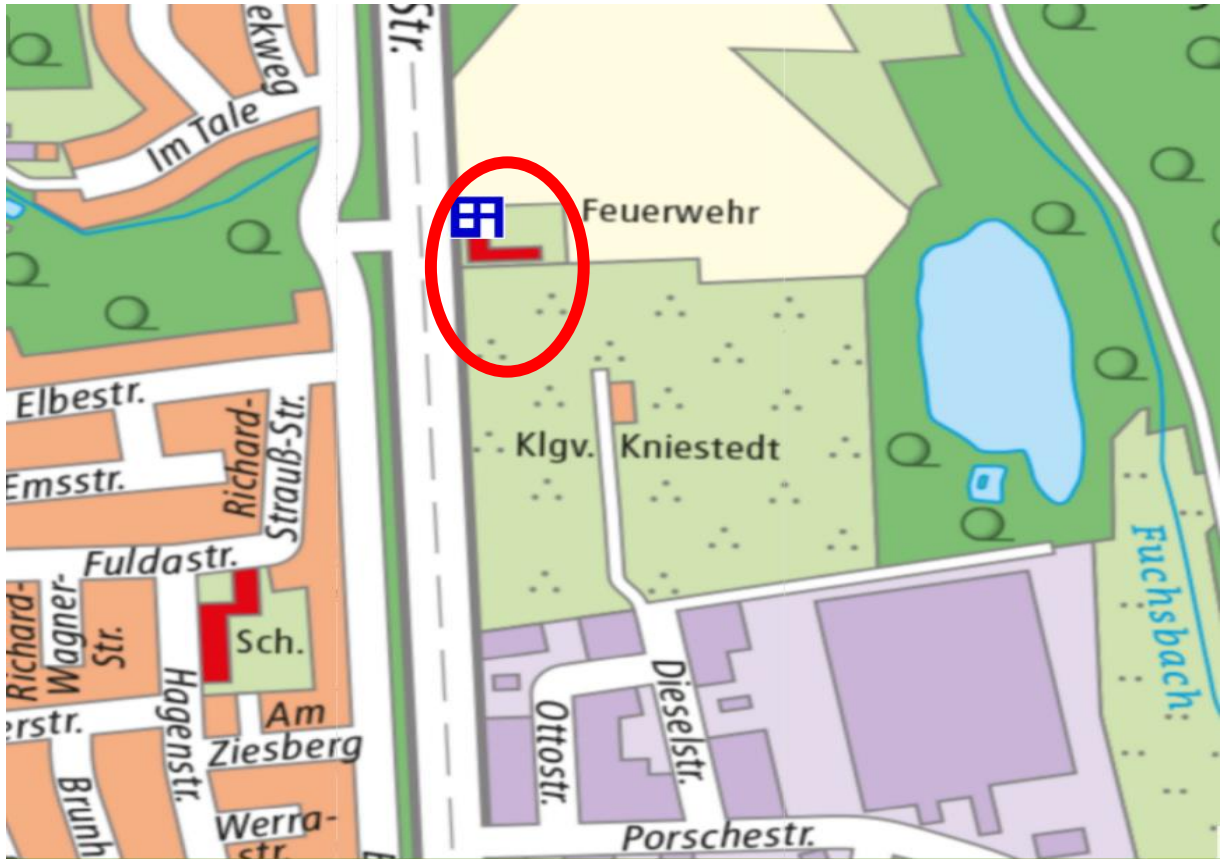




Begründung zum Bebauungsplan Bad 123 für Salzgitter-Bad mit Umweltbericht

„Katastrophenschutzzentrum an der
Nord-Süd-Straße – Teilfläche Feuerwehr“

Entwurf

Stand gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Raumordnerische Vorgaben	3
1.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	5
2.1	Bestandsaufnahme	5
2.2	Flächengliederung	6
3	Inhalt des Bebauungsplans	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4	Besondere Aspekte der Planung	8
4.1	Erschließung und Infrastruktur	8
4.2	Schallschutz	9
4.3	Bodenverhältnisse und Altlasten	10
4.4	Denkmalschutz	11
4.5	Naturschutz und Landschaftspflege	11
5	Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)	15
5.1	Einleitung	15
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
5.3	Zusätzliche Angaben	23
6	Verfahrensablauf und Abwägung	24
7	Eingriff in andere Planungen	24
8	Durchführung und Kosten	25

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Für den Standort Salzgitter-Bad der Berufsfeuerwehr an der Nord-Süd-Straße besteht erheblicher Handlungsbedarf. Das Bestandsgebäude ist nur eingeschränkt nutzbar. Die Einschränkungen betreffen nicht nur die Funktions- und Sozialräume, sondern auch die Fahrzeugabstellplätze (die Stellplatzgrößen sind hinsichtlich Höhe und Breite nicht normgerecht). Die auf der Wache eingesetzte Wachabteilung ist derzeit in provisorischen Containerbauten untergebracht. Auch die Außenflächen sind weder in Bezug auf die Rangierflächen noch auf die Übungsflächen zeitgemäß.

Deshalb werden im Rahmen eines erforderlichen Neubaus am Standort Nord-Süd-Straße zusätzliche Flächen für die Berufsfeuerwehr benötigt.

Zudem soll für die freiwillige Stadtteil-Feuerwehr Salzgitter-Bad die Möglichkeit zur Errichtung eines eigenen Gebäudes an diesem Standort offengehalten werden.

Auf den für die Standortvergrößerung vorgesehenen Kleingartenflächen bestehen bislang keine Baurechte. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zur Schaffung der Baurechte für den erforderlichen Neubau der Feuer- und Rettungswache in Salzgitter-Bad.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Änderung 2022, sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punkt-achsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punkt-achsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Enge-rodde und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschnitt II/1.1.1, Ziff. 4). Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen gemäß RROP 2008 (RROP, Abschnitt III Ziffer 2.1 Abs. 6) so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

Östlich des Plangebiets legt das RROP ein Vorranggebiet „ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ und ein Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ sowie „Wald mit besonderer Schutzfunktion“ fest. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Nord-Süd-Straße ist im RROP als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße, vierstreifig“ festgelegt. Durch die Planung werden die Vorranggebiete nicht berührt.

Der im RROP als Grundsatz der Raumordnung (Abschn. III/2.2, Ziff. 3) formulierte Mindestabstand von 100 m zwischen Wald und konkurrierenden Nutzungen wird durch die Planung nicht unterschritten. Nördlich des Plangebiets schließt eine Fläche ohne raumordnerische Festlegungen an. Weitere Festlegungen sind nicht vorhanden.

Seit dem 1. September 2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan (ROP) für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel beziehungsweise zur Klimaanpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Die Prüfung beider Ziele hat ergeben, dass im Bereich des Plangebietes kein Überschwemmungsgebiet vorliegt. Nach Auswertung des Umweltportals des Landes Niedersachsen (NUMIS) handelt es sich auch nicht um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Die vorliegende Planung ist mit den Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz vereinbar.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet im nördlichen Drittel als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und die Restfläche als Dauerkleingärten dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, erfolgt für die Kleingartenfläche im Parallelverfahren die 100. Änderung N.N. des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Nach Genehmigung dieser Änderung kann der Bebauungsplan aus der Darstellung des FNP entwickelt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet (Geltungsbereich 1) wird im Westen durch die Nord-Süd-Straße (L 472), im Osten durch Brach- und Kleingartenflächen, im Süden durch Kleingartenflächen sowie im Norden durch Brachflächen begrenzt.

Die Geltungsbereiche 2 und 3 umfassen eine ca. 1,1 ha große Fläche südlich der Flote ca. 1,1 km westlich der Kreisstraße 6 (K 6) und ca. 0,5 km nördlich der Autobahn 39 (A 39).

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) umfasst das Gelände der vorhandenen Feuerwache 2 (ca. 5.610 m²) sowie Kleingartenflächen (ca. 12.729 m²) südlich davon.

Das Gelände der Feuerwehr ist zweigeschossig bebaut und aufgrund der Parkplatz- und Aufstellflächen weitgehend versiegelt. Die Zufahrt erfolgt über einen ampelgesteuerten Knoten auf Höhe der Kreuzung Engeroder Straße / Nord-Süd-Straße.

Die südlichen angrenzenden Kleingartenflächen bestehen teilweise aus bereits aufgegebenen Parzellen mit Gras- und Gehölzbewuchs und teilweise aus noch bewirtschafteten Parzellen mit Gartenlauben.

Die Ausgleichsfläche (Geltungsbereiche 2 und 3) wird auf der Ökokontofläche K18 „Am Kohlquellengraben“ zur Verfügung gestellt. Die Flächen befinden sich in

der Gemarkung Lichtenberg, Flur 6, Flurstücke 18 und 19 und werden als extensives Grünland genutzt.

2.2 Flächengliederung

Art der Nutzung	Größe
Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (Geltungsbereich 1)	ca. 18.339 m ²
Externe Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche 2 und 3)	ca. 11.382 m ²
Insgesamt	ca. 29.721 m²

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Damit werden gegenüber dem bisherigen zweigeschossigen Bestand Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

§1 Die Art der baulichen Nutzung ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Untergeordnete ergänzende Nutzungen im Sinne des Brand- und Katastrophenschutzes sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen (Gebäude, Lagerflächen, Übungs- und Verkehrsflächen, etc.) überdeckt werden darf.

Um den feuerwehrtechnischen Anforderungen für den geplanten Neubau genügen zu können und um Spielraum für die künftige Entwicklung zu erhalten, wird die Größe der Grundfläche (GR) auf maximal 15.000 m² festgesetzt. Damit kann das Plangebiet zu ca. 80 % baulich genutzt werden. Dies entspricht dem oberen Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO.

*§ 2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dürfen maximal 15.000 m² des Grundstücks durch bauliche Anlagen überdeckt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)*

Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. Daher sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

§ 3 Die festgesetzte Grundfläche von maximal 15.000 m² darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Übungsflächen u. ä., sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zum äußeren Fahrbahnrand der Nord-Süd-Straße hin beträgt der Abstand der Baugrenzen mindestens 25 m. Zu den Flächen des Kleingartenvereins beträgt der Abstand mindestens 5 m.

Im Norden der angrenzenden Kleingartenanlage befindet sich ein Brennplatz, der für Osterfeuer, etc. genutzt wird. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zum Brennplatz beträgt 50 m

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 Niedersächsisches Straßenverkehrsgesetz zur angrenzenden Nord-Süd-Straße ist entsprechend festgesetzt. Die Breite dieser Zone beträgt 20 m ausgehend vom östlichen Fahrbahnrand der Nord-Süd-Straße.

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der markante Baum- und Buschbestand entlang der Westgrenze des Plangebietes wird als Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Zudem werden an der nordöstlichen und südlichen Plangebietsgrenze entsprechende Flächen festgesetzt, um eine teilweise Eingrünung des Gebietes unter Erhalt des Bestandes zu gewährleisten.

Das Plangebiet stellt ein regelmäßig genutztes Jagdgebiet für die Zwergfledermaus und Großen Abendsegler dar, weiterhin nutzt die Bartfledermaus die Fläche im Juni und Juli zur Jagd. Durch die Planung werden Flächen versiegelt und die Kleingärten entfernt. Die Gehölze in den Randbereichen in ihrem jetzigen Zustand sorgen für ein reiches Insektenaufkommen in der ansonsten weitgehend bebauten bzw. kaum strukturierten Umgebung. Der Bereich wird nach Abschluss der Umbauarbeiten durch den Erhalt der vorhandenen Grünflächen und Gehölze in den Randbereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit ein gleichwertiges Nahrungsangebot für Fledermäuse liefern. Zudem können die Fledermäuse auf die angrenzenden Bereiche der verbleibenden Kleingartenanlage (11 ha) ausweichen. Vermutlich werden die festgestellten Fledermausarten, die als Jäger der Siedlungsbereiche verbreitet sind weiterhin zur Jagd in den Randbereichen aufsuchen. Um das Nahrungsangebot zu erhöhen, sind die offenen, nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Plangebiet als Ruderalflur und/oder Wiese mit extensiver Pflege zu entwickeln.

§ 5 Die Freiflächen im Geltungsbereich 1 sind als Ruderalflur und/oder kräuterreiche Wiese mit extensiver Pflege zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Künstliches Licht kann erhebliche Auswirkungen auf die Insektenfauna haben. Durch technische Vorkehrungen sollen diese Wirkungen minimiert werden. Zum Schutz der Insekten vor den Auswirkungen von künstlichem Licht, ist die Beleuchtung insektenschonend auszuführen.

§ 6 Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein rechnerisches Defizit von 34.142 Werteinheiten ermittelt.

Zum Ausgleich dieses Defizits werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft im zweiten Geltungsbereich festgesetzt. Der zweite und dritte Geltungsbereich (externe Ausgleichsflächen) haben zusammen eine Größe von 1,1 ha und liegen im Bereich der Flote-Niederung südlich der Flote ca. 1,1 km westlich der Kreisstraße 6 (K 6) und ca. 0,5 km nördlich der Autobahn 39 (A 39). Die Fläche wurde ackerbaulich genutzt und zwischenzeitlich durch eine extensive Grünlandnutzung aufgewertet.

§ 4 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen 2 und 3 sind durch extensive Grünlandnutzung zu entwickeln und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung erfolgt wie bisher über den vorhandenen lichtsignalgesteuerten Knoten an die Nord-Süd-Straße (L 472). Bei Feuer- oder Katastrophenalarm bleibt das schnelle und reibungslose Ausrücken der Lösch- und Hilfszüge durch die entsprechende Vorrangschaltung der Lichtsignalanlage gewährleistet.

4.1.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Nord-Süd-Straße (Haltestelle „Feuerwache“) in der Nähe des Knotens Nord-Süd-Straße/Engeroder Straße. Von dort verkehrt die Buslinie 610 im Halbstundentakt zu den Bahnhöfen in SZ-Bad und SZ-Lebenstedt.

4.1.3 Leitungen, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Fernmeldeeinrichtungen sowie die Entsorgung des Abwassers werden über die entsprechenden Ver-

sorgungsträger sichergestellt. Eine Anbindung an die angrenzenden Leitungsnetze ist vorhanden bzw. für den Ausbau möglich.

Eine Gastransportleitung der Avacon-Netz-GmbH verläuft entlang der Westseite der Nord-Süd-Straße. Die Leitung inklusive ihres Schutzstreifens wird von der Planung nicht berührt

Eine Fernmeldeleitung der Avacon-Netz-GmbH verläuft im westlichen Bereich des Plangebietes. Die Leitungstrasse sowie der erforderliche Schutzstreifen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Leitungsträger über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Ferner dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

4.1.4 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach dem Bauordnungsrecht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt der notwendige Nachweis auf dem Baugrundstück. Auf die explizite Festsetzung von Stellplatzflächen auf dem Baugrundstück wird verzichtet, um die Nutzung der Fläche variabel zu halten.

4.1.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

4.2 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Nord-Süd-Straße (ca. 16.000 Kfz/Tag) vorbelastet. Konkrete Maßnahmen zum Schallschutz für die geplanten Gebäude der Feuerwehr werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und umgesetzt, wenn feststeht, an welcher Stelle die Gebäude und die darin befindlichen schutzbedürftigen Büro- und Ruheräume angeordnet sind.

Durch die Verkehrslärmbelastung führt der Betrieb der Feuerwache 2 (Berufsfeuerwehr: ein Drehleiterfahrzeug, ein Löschfahrzeug, 2 Rettungswagen und ein Notarztwagen, Freiwillige Feuerwehr: zwei Löschfahrzeuge, ein Kurierfahrzeug) zu keiner hörbaren Schallbelastung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung. Aufgrund von Ampelvorrangschaltungen bis zur Braunschweiger Straße benötigen die Einsatzfahrzeuge keine Sirenen.

Die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen werden sich gegenüber dem heutigen Betrieb der Feuerwache nicht verändern. Die Zu- und Ausfahrt der Feuerwehr weist einen Abstand von mindestens 100 m zur Wohnbebauung auf und bleibt unverändert.

Die nächstgelegene Wohnbebauung (Engeroder Straße 112) mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes befindet sich 75 m westlich des Plangebietes. Dazwischen liegen die vierspurige Nord-Süd-Straße, ein Grünstreifen und die Engeroder Straße.

Die direkte Nachbarschaft (Gemengelage) zwischen dem Feuerwehrstandort und der Kleingartenanlage Kniestedt bleibt trotz Ausdehnung der Feuerwehrflächen in Richtung Süden und Osten bestehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Schutzanspruch der Kleingartenanlage durch entsprechende Anordnung der Baukörper, Stellplätze und Übungsflächen berücksichtigt. Der Abstand zwischen der Feuerwehrezufahrt und den Flächen des Kleingärtnervereins wird sich auf mindestens 140 m vergrößern.

4.3 Bodenverhältnisse und Altlasten

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfatgesteine in Tiefen auftreten, in denen Auslaugung stattfinden und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt eine große Fläche mit Altablagerungen. Nach der Kampfmittelbelastungskarte (bis 2000) der Stadt Salzgitter ist auch ein kleiner Bereich in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets von Altablagerungen betroffen.

Das Büro bsp/Braunschweig hat eine „Baugrunduntersuchung und Bodengutachten“ für das Plangebiet erstellt:

Der Oberboden im Bereich des Plangebietes wurde gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) rasterförmig bis in eine Tiefe von 0,10 m u. GOK beprobt. Die gemessenen Schadstoffkonzentrationen halten die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch ein

Die Erdplanien und Grabensohlen für den Straßen- und Kanalbau liegen teilweise in bindigen Böden, bei denen es durch Niederschlagswasser und/oder mechanische Beanspruchung zu starken Aufweichungen kommen kann.

Es wird empfohlen bei der Durchführung von Erdbau- und Gründungsmaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung mit entsprechenden Abnahmen von Erdplanien oder Gründungssohlen vorzunehmen.

Für die Planung der einzelnen Gebäude und die Bemessung der Gründungen sind objektbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen.

Nach den vorliegenden Ergebnissen ist aus geo- sowie umwelttechnischer Sicht eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A138 aufgrund der Schadstoffgehalte sowie der bindigen Böden nicht möglich.

Die Luftbilddauswertung ergab, dass Kampfmittel nicht vermutet werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bomben, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Sicherheit, Recht und Ordnung der Stadt Salzgitter oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

4.4 Denkmalschutz

Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Husarenstraße 75, 38102 Braunschweig unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

Umgebungsschutz von Baudenkmalen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützte „Ostsiedlung“, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt und deren Umgebungsschutz entsprechend zu berücksichtigen ist. Dies bedeutet, dass Bauvorhaben auch der Unteren Denkmalschutzbehörde zur (Über-) Prüfung vorgelegt werden müssen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft. Daher wurde ein Gutachten zur Eingriffsregelung mit Aussagen zum Artenschutz (Stitz Landschaftsarchitektur GmbH, Dezember 2025) erstellt.

4.5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Gutachten zur Eingriffsbilanzierung mit Aussagen zum Artenschutz hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen und der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 34.142 Werteinheiten (WE) ermittelt, welches über das Ökokonto der Stadt Salzgitter im Bereich der Flote-Niederung ausgeglichen wird (Geltungsbereiche 2 und 3).

4.5.2 Geschützte Arten

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Plangebiet auf Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienvorkommen untersucht.

Brutvögel

Insgesamt konnte im Untersuchungsgebiet eine gefährdete Vogelart festgestellt werden, für die ein Brutverdacht oder eine Brutzeitfeststellung vorliegt. Dabei handelt es sich um den Star. In den Gehölzbeständen im Randbereich der Feuerwehr bzw. in den verlassenen Kleingärten wurden Amsel, Goldammer, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rotkehlchen, Stieglitz und Zilpzalp mehrfach mit revieranzeigendem Verhalten vorgefunden, so dass für diese Arten ein Brutverdacht vorliegt.

Im Rahmen der Bauausführung kann es beim Entfernen der Vegetation und Gartenlauben zur Zerstörung von Nestern einschließlich darin befindlicher Eier und nicht flügger Jungvögel kommen, welche sich sowohl in der Krautschicht als auch in Gehölzen und Gebäuden befinden können. Weiterhin gehen mehrere als Nistplätze geeignete Baumhöhlen und Gebäudenischen dauerhaft verloren. Zur Vermeidung der Konflikte ist das Entfernen der Vegetation außerhalb der Brutzeit (1. März – 31. August) durchzuführen. Das gilt grundsätzlich auch für Gebäude. Ein Abriss innerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 31. August ist ausnahmsweise möglich, wenn nach Kontrolle des betroffenen Gebäudes und der umliegenden Gehölze auf Brutplätze von Vögeln durch eine fachkundige Person sichergestellt ist, dass kein Verbotstatbestand durch den Abriss des Gebäudes eintritt. Weiterhin sind alle wegfallenden Baumhöhlen, Nistplätze in Gebäuden sowie potentielle Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen durch Nist- und Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 in der Umgebung zu ersetzen.

Weiterhin sind alle Nistkästen, welche an den abzureißenden Gebäuden angebracht sind, an geeignete Standorte umzuhängen. Als dauerhafte Ersatzmaßnahme sollten spezielle Einbausysteme für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse in den neu zu errichtenden Gebäuden integriert werden. In neun der bereits kontrollierten Gebäude wurden Nistmöglichkeiten und/ oder alte Vogelneester festgestellt. Unter Berücksichtigung der Kartielergebnisse sowie der Anzahl an Gebäuden mit (potentiellen) Nistmöglichkeiten sind Nistkästen für Gebäudebrüter einzuplanen. Nach Kontrolle aller noch nicht überprüften Gebäude (aktuell noch nicht aufgegebene Gebäude) kommen ggf. noch weitere Kästen hinzu.

Durch Staub, Lärm und optische Reize aus dem Baustellenbetrieb können z. T. erhebliche Störwirkungen auftreten. Damit verbunden sind mögliche Vergrä-

mungseffekte von Vögeln im Umfeld der Baustelle, welche bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit bis zur Aufgabe der Brut führen können. Zur Vermeidung des Eintritts von Störungstatbeständen sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (1. März – 31. August) liegen. Je nach Witterung ist eine Verschiebung des Baubeginns möglich, sofern die Brutzeit noch nicht begonnen hat.

Von einem anlagebedingten signifikanten Lebensraumverlust ist für die häufigen, weit verbreiteten Vogelarten nicht auszugehen, da es sich um anpassungsfähige Arten handelt, welchen genügend ausreichend große, gleichwertige Biotopstrukturen in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen. Für den Hausrotschwanz (zwei bis drei betroffene Brutpaare) kann ein möglicher Habitatverlust bei Entfernung der älteren Gehölzbestände jedoch erhebliche Auswirkungen haben, da kaum geeignete Bruthabitate zur Verfügung stehen. Der Lebensraumverlust des Hausrotschwanzes wird durch den Erhalt geeigneter Habitate (z. B. Erhalt älterer Gehölzbestände ggf. artspezifischen Nisthilfen) ersetzt werden.

Im Umkreis des Plangebietes brütende Vogelarten, welche das Plangebiet zur Nahrungssuche aufsuchen, können in der Regel flexibel in gleichwertige und gleichartige Strukturen in der unmittelbaren Umgebung ausweichen.

Fledermäuse

Im Zuge der Kartierungen wurden im Untersuchungsgebiet mindestens vier Fledermausarten nachgewiesen

Die Große/ Kleine Bartfledermaus konnte im Juli entlang der Vegetation bei der Feuerwehr außerhalb des Vorhabengebietes jagend nachgewiesen werden. Vermutlich handelt es sich dabei nur um ein gelegentlich aufgesuchtes Jagdhabitat.

Der Große Abendsegler wurde regelmäßig von Juni bis Juli jagend im Bereich der Feuerwehr festgestellt, aber auch im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurde Jagdaktivität der Art über den Kleingartenanlagen registriert.

Es konnten keine Quartiere des Großen Abendseglers im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Da die Art sowohl im Sommer als auch im Winter überwiegend Baumquartiere nutzt, sind Quartiere im Bereich der Gehölze nicht auszuschließen.

Die Zwergfledermaus wurde von regelmäßig in großer Zahl im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt und stellte die häufigste nachgewiesene Art dar.

Insbesondere entlang der Wege in der Kleingartenanlage wurden regelmäßig mehrere jagende Zwergfledermäuse angetroffen, aber auch im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes wurden während dem Großteil der Begehungen mehrere Tiere bei der gemeinsamen Jagd beobachtet.

Quartiernachweise der Art konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht erbracht werden. In den verlassenen Kleingärten sind Öffnungen im Dachbodenbereich vorhanden, vor welchem in den frühen Abendstunden regelmäßig mehrere Zwergfledermäuse beobachtet werden konnten, sodass eine potentielle Nutzung der Gebäude als Sommerquartier möglich ist.

Die Wasserfledermaus wurde im Juni und Juli im Bereich der Kleingartenanlagen beobachtet. Dabei handelt es sich lediglich um Einzelnachweise, Jagdaktivität der Art wurde nicht festgestellt.

Die festgestellten Fledermausarten nutzen das Untersuchungsgebiet überwiegend als Jagdgebiet. Dabei werden innerhalb des Untersuchungsraumes insbesondere die Randbereiche und die Wegschneise genutzt, in deren Verlauf auf der gesamten Strecke immer wieder jagende Fledermäuse angetroffen werden konnten. In den Gehölzen mit stärkerem Stammholz, welche teilweise Höhlen aufweisen, können zudem Tagesverstecke und Sommerquartiere vorhanden sein. Im Allgemeinen stellen einige Gebäude im Untersuchungsbereich potentielle Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten dar.

Der Untersuchungsbereich stellt ein regelmäßig genutztes Jagdgebiet für die Zwergfledermaus und Großen Abendsegler dar, weiterhin nutzte die Bartfledermaus die Vorhabenfläche im Juni und Juli zur Jagd. Durch die Umbauarbeiten werden Flächen versiegelt und Gehölze entfernt, die in ihrem jetzigen Zustand für ein reiches Insektenaufkommen in der ansonsten weitgehend bebauten bzw. kaum strukturierten Umgebung sorgen. Der Bereich wird nach Abschluss der Umbauarbeiten durch den Erhalt der vorhandenen Grünflächen und Gehölze mit hoher Wahrscheinlichkeit ein gleichwertiges Nahrungsangebot für Fledermäuse liefern. Vermutlich werden die festgestellten Fledermausarten, die als Jäger der Siedlungsbereiche verbreitet sind, die Fläche weiterhin zur Jagd aufsuchen.

Um das Nahrungsangebot zu erhöhen, sind die offenen Flächen als Ruderalflur und/oder Wiese mit extensiver Pflege zu entwickeln. Zudem können die Fledermäuse auf angrenzende Bereiche der Kleingartenanlage Kniestedt (11 ha) ausweichen.

Weiterhin sind alle wegfallenden Höhlenbäume durch geeignete Fledermaus- und Nistkästen im Verhältnis 1:3 in der Umgebung zu ersetzen.

Im Rahmen der Kartierung wurden keine übertragenden Fledermäuse in Gebäuden festgestellt. Insbesondere Quartiere der Zwergfledermaus sind innerhalb des Untersuchungsgebietes anzunehmen. Da einige Gebäude potentiell als Fledermausquartiere geeignete Strukturen aufweisen, kann eine Nutzung dieser Gebäude als Sommer und/ oder Winterquartier nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Abrissarbeiten kann es daher im Sommer zum Verletzen/ Töten von in ihren Quartieren übertragenden Fledermäusen sowie der Zerstörung von Fortpflanzung- und Ruhestätten kommen. Als Vermeidungsmaßnahme sind Kontrollen aller Gebäude mit potentiellen Quartieren vor Abriss bzw. Begleitung der Abrissarbeiten durchzuführen.

Weiterhin sind alle wegfallenden potentiellen Sommer- und Winterquartiere sowie Nistplätze in Gebäuden durch Fledermaus- und Nistkästen im Verhältnis 1:3 in der Umgebung zu ersetzen.

An Tagesverstecke stellen Fledermäuse im Vergleich zu Wochenstuben- und Winterquartieren geringere Ansprüche und suchen diese nur sporadisch auf, es handelt sich folglich nicht um regelmäßig aufgesuchte Ruhestätten. Solche häufig gewechselten Verstecke sind i. d. R. in ausreichender Anzahl in allen Naturräumen verfügbar, sodass bei deren Verlust die Funktionsfähigkeit der verbleibenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt bzw. durch die Kompensation wegfallender Sommer-/ Winterquartiere im Verhältnis 1:3 ausreichend kompensiert wird (vgl. § 44 BNatSchG (1) Nr. 3). Als

dauerhafte Ersatzmaßnahme des Verlusts von Sommer-/ Winterquartieren sollten spezielle Einbausysteme für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten in den neu zu errichtenden Gebäuden integriert werden.

Amphibien

Im Zuge der Amphibienkartierungen wurden an den 3 Untersuchungsgewässern keine Amphibienarten nachgewiesen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Amphibien die Gewässer als potenziellen Lebensraum nutzen.

Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Aktivitätszeit (15.02.-31.10.) der vorkommenden Amphibienarten stattfinden, sind vor Inanspruchnahme potenzieller Lebensräume die Flächen auf vorkommende Individuen zu kontrollieren und ggf. vorhandene Exemplare aus dem Baufeld in angrenzende geeignete Flächen umzusetzen. Je nach Vorkommen sind dann entsprechende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Salzgitter abzustimmen (z.B. Sicherung der Baugruben, Ableitungszaun, nicht beanspruchte Baufelder offenhalten).

Schutzgebiete oder besonders geschützte Teile von Natur gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Niedersächsischem Naturschutzgesetz befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

Fazit: Arten- und naturschutzrechtlich ist eine Planung möglich.

Auf die arten- und naturschutzrechtlich erforderlichen Einschränkungen und Maßnahmen vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten, bzw. der Bauarbeiten wird in der Planzeichnung hingewiesen.

5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Das Ziel der Planung ist Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Damit werden die Voraussetzungen für den Neubau der Feuerwache 2 der Berufsfeuerwehr Salzgitter in SZ-Bad geschaffen. Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha. Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird in den Geltungsbereichen 2 und 3 auf das Ökokonto der Stadt Salzgitter in der Floteniederung in der Gemarkung Lichtenberg zurückgegriffen.

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- § 1a Abs. 3 BauGB: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- § 2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfpflicht)
- § 4 c BauGB: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen
- §§ 18-20 Bundesnaturschutzgesetz: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- Bundes-Immissionsschutzgesetz und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung): Berücksichtigung zur Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Änderung 2022 (LROP) trifft keine direkten umweltbezogenen Aussagen zum Plangebiet. Auf die Wiedergabe von allgemeinen Umweltschutzziele wird verzichtet.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Direkte umweltbezogene Aussagen für das Plangebiet trifft das RROP nicht. Östlich des Plangebietes legt das RROP ein Vorranggebiet „ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ und ein Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ sowie „Wald mit besonderer Schutzfunktion“ fest. Durch den Bebauungsplan werden die Vorranggebiete nicht berührt. Der im RROP als Grundsatz der Raumordnung (Abschn. III/2.2, Ziff. 3) formulierte Mindestabstand von 100 m zwischen Wald und konkurrierenden Nutzungen wird nicht unterschritten. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

5.2.1.1 Basisszenario

Das Plangebiet liegt östlich der Nord-Süd-Straße auf Höhe der Einmündung der Engeroder Straße in die Nord-Süd-Straße zwischen der Wohnbebauung der Ostsiedlung im Westen, den von der Planung nicht beanspruchten Teilen der Kleingartenanlage Kniestedt im Süden und Osten sowie einer Freifläche im Norden.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der vorhandenen Feuerwache sowie einen ca. 1,3 ha großen Bereich der Kleingartenanlage Kniestedt.

Auf der Feuerwehrfläche sind das zweigeschossige Gebäude der Feuerwache sowie Bürocontainer vorhanden. Die Fläche ist weitgehend durch Aufstellflächen und Parkplätze versiegelt.

Im südlich angrenzenden Bereich der Kleingartenanlage werden zahlreiche Kleingartenparzellen nicht mehr bewirtschaftet. Auf einigen ehemaligen Kleingartenparzellen im Plangebiet wurden Ausgleichsmaßnahmen in Form von einer Streuobstwiese und Buschhecke realisiert.

Die Kleingartenfläche ist durch eine typische Kleingartennutzung mit Parzellen, Gartenlauben sowie einen typischen Obstbaum- und Gebüschbestand geprägt. Das Geländeprofil steigt relativ gleichmäßig von Süd nach Nord und liegt zwischen 160 und 165 Meter üNN.

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich im Bestand wie folgt dar:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Zuge der Kartierungen wurden insgesamt 12 **Vogelarten** festgestellt. Das Untersuchungsgebiet und die angrenzenden Bereiche weisen somit eine mittlere Artenvielfalt auf. Insgesamt konnte im Untersuchungsgebiet eine gefährdete Vogelart festgestellt werden, für die ein Brutverdacht oder eine Brutzeitfeststellung vorliegt. Dabei handelt es sich um den Star.

Im Zuge der Kartierungen wurden im Untersuchungsgebiet mindestens vier **Fledermausarten** nachgewiesen. Die festgestellten Fledermausarten nutzen das Untersuchungsgebiet überwiegend als Jagdgebiet. Dabei werden innerhalb des Untersuchungsraumes insbesondere Randbereiche und die Wegschneise genutzt, in deren Verlauf auf der gesamten Strecke immer wieder jagende Fledermäuse angetroffen werden konnten. In den Gehölzen mit stärkerem Stammholz, welche teilweise Höhlen aufweisen, können zudem Tagesverstecke und Sommerquartiere vorhanden sein. Im Allgemeinen stellen einige Gebäude im Untersuchungsbereich potentielle Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten dar. Aufgrund des Vorkommens von zwei gefährdeten und dem eventuellen Vorkommen von zwei bis drei stark gefährdeten Fledermausarten und der Funktion als regelmäßig frequentiertes Jagdgebiet ist dem Untersuchungsgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse zuzuordnen.

Im Zuge der Amphibienkartierungen wurden an den 3 Untersuchungsgewässern, die sich östlich des Plangebietes befinden, keine **Amphibienarten** nachgewiesen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Amphibien die Gewässer als potenziellen Lebensraum nutzen.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird im nördlichen Drittel als Feuerwehrstandort genutzt und ist entsprechende hoch versiegelt. Die Kleingartenflächen sind mit der Ausnahme der vorhandenen Lauben weitgehend unversiegelt.

Schutzgut Boden

Die Böden des geplanten Baugebietes bestehen aus Mittlerer Braunerde und mittlerer Pseudogley (Bodentyp, der durch länger anhaltenden Wasserstau über einer undurchlässigen Schicht entsteht). Sie gehören zu den Bodengroßlandschaften der Höhenzüge. Der östliche Bereich ist eine Auftragsfläche aus dem Erz-Tagebau. Die Ackerzahl liegt zwischen 28 im Norden und 63 im Süden (lokal von 55 bis 63 schwankend).

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt im überwiegend bei einer Tiefe von 2 Metern und mehr unter der Geländeoberfläche, wobei dieser im Jahresverlauf schwankt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 0 bis 100 mm/a (LBEG, 2025). Fließgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Es sind lediglich ein paar temporär wasserführende Gräben östlich zur Nord-Süd-Straße (L 472) vorhanden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine dezentrale Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

Schutzgut Klima/Luft

Die Kleingartenflächen sind ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen von zwei Landschafts- bzw. Erlebnisräumen bestimmt. Zum einen dominiert im nördlichen Bereich das Gelände der Feuerwehr mit den Gebäuden, Abstell- und Verkehrsflächen und als Abgrenzung zur offenen Landschaft Strauch-Baumhecken. Zum anderen sind Kleingärten, welche teilweise schon aufgegeben worden sind, prägend. Nutzbare Wege für die öffentliche Erholung sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Weiterhin sind die Baumbestände entlang der Nord-Süd-Straße (L 472) für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der vierspurig ausgebauten Nord-Süd-Straße (Landesstraße L 472) vorbelastet.

Durch die Feuerwehrrnutzung bestehen insbesondere bei Ein- und Ausfahrtfahrten Geräuschbelastungen für die angrenzenden Kleingartenflächen und für die nächstgelegene Wohnbebauung in der Engeroder Straße.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind die zum Abriss bestimmte Feuerwache, provisorische Bürocontainer sowie Lauben der Kleingärtner vorhanden.

In ca. 100 m Entfernung zum geplanten Neubau der Feuerwache befindet sich die denkmalgeschützte „Ostsiedlung“, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt und deren Umgebungsschutz entsprechend zu berücksichtigen ist.

Auswirkungen, die (aufgrund der nach B-Plan zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt auch nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU - Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen) und Euratom-Richtlinie (2013/59/Euratom - Europäische Richtlinie für den Strahlenschutz) auslösen könnte.

5.2.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich sind zwei unterschiedliche Entwicklungen denkbar:

- Die Kleingartennutzung bleibt erhalten. Der Kleingärtnerverein pflegt leer-gefallene Parzellen gärtnerisch mit oder verpachtet sie neu.
- Sukzessive werden immer mehr Parzellen aufgegeben und nicht mehr gepflegt. Die Laubenbebauung verfällt, Verbuschung setzt ein.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Tiere /Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Bauausführung kann es beim Entfernen der Vegetation und Gartenlauben zur Zerstörung von Nestern einschließlich darin befindlicher Eier und nicht flügger Jungvögel kommen, welche sich sowohl in der Krautschicht als auch in Gehölzen und Gebäuden befinden können. Weiterhin gehen mehrere als Nistplätze geeignete Baumhöhlen und Gebäudenischen dauerhaft verloren.

Durch Staub, Lärm und optische Reize aus dem Baustellenbetrieb können z. T. erhebliche Störwirkungen auftreten. Damit verbunden sind mögliche Vergrämungseffekte von Vögeln im Umfeld der Baustelle, welche bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit bis zur Aufgabe der Brut führen können.

Von einem anlagebedingten signifikanten Lebensraumverlust ist für die häufigen, weit verbreiteten Vogelarten nicht auszugehen, da es sich um anpassungsfähige Arten handelt, welchen genügend ausreichend große, gleichwertige Biotopstrukturen in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen. Für den Hausrotschwanz (zwei bis drei betroffene Brutpaare) kann ein möglicher Habitatverlust bei Entfernung der älteren Gehölzbestände jedoch erhebliche Auswirkungen haben, da kaum geeignete Bruthabitate zur Verfügung stehen.

Im Umkreis des Plangebietes brütende Vogelarten, welche das Plangebiet zur Nahrungssuche aufsuchen, können in der Regel flexibel in gleichwertige und gleichartige Strukturen in der unmittelbaren Umgebung ausweichen.

Das Plangebiet stellt ein regelmäßig genutztes Jagdgebiet für die Zwergfledermaus und den Großen Abendsegler dar, weiterhin nutzt die Breitfledermaus die Vorhabenfläche im Juni und Juli zur Jagd. Durch die Umbauarbeiten werden

Flächen versiegelt und Gehölze entfernt, die in ihrem jetzigen Zustand für ein reiches Insektenaufkommen in der ansonsten weitgehend bebauten bzw. kaum strukturierten Umgebung sorgen. Der Bereich wird nach Abschluss der Umbauarbeiten durch den Erhalt von Grünflächen und Gehölzen in den Randbereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit ein gleichwertiges Nahrungsangebot für Fledermäuse liefern. Durch die Anlage von Ruderalflur- und/oder extensiver Wiesenflächen im Plangebiet wird das Nahrungsangebot erhöht. Vermutlich werden die festgestellten Fledermausarten, die als Jäger der Siedlungsbereiche verbreitet sind, das Plangebiet weiterhin zur Jagd aufsuchen oder auf die angrenzenden Kleingartenflächen ausweichen.

Schutzgut Fläche

Die bauliche Nutzung der Fläche wird für den bislang als Kleingarten genutzten Teil deutlich intensiviert.

Schutzgut Boden

Durch den Bau einer neuen Feuerwache sowie der erforderlichen Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen gehen schutzwürdige Bereiche gewachsenen Bodens verloren oder werden stark gestört. Damit verbunden sind auch Funktionsverluste und -störungen des Lebensraums von Tieren und Pflanzen, gegebenenfalls auch der Verlust der Archivfunktion des Bodens.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Durch den geplanten Neubau der Feuerwache werden schutzwürdige Vegetationsflächen zerstört und Bodenflächen versiegelt. Das hat in der Regel die Reduzierung der Grundwasserneubildung, die Verringerung der Verdunstung von Niederschlägen (siehe auch Schutzgut Klima/Lufthygiene) und den erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser zur Folge.

Als Folge der Versiegelung reduziert sich auch die Grundwasserneubildungsrate. Da die Böden nur in geringem Umfang versickerungsfähig sind, sind hier nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung bisheriger Kleingartenflächen wird die Kaltluftproduktivität verringert. Der Betrieb der Feuerwache verursacht Emissionen durch Kraftfahrzeuge und Gebäudeheizung. Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge ist die klimatische/lufthygienische Beeinträchtigung als gering anzusehen.

Die lufthygienische Situation ist bereits durch Emissionen des Straßenverkehrs auf der Nord-Süd-Straße vorbelastet.

Schutzgut Landschaft

Der Neubau der Feuerwache führt nur zu einer geringen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, da die alte Feuerwache abgerissen wird.

Die markante Baumreihe parallel zur Nord-Süd-Straße ist zum Erhalt festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Der zusätzliche Flächenbedarf für die Feuerwehr resultiert aus den gestiegenen Anforderungen an Büro, Hallen und Übungsflächen, nicht aus einer Ausweitung der Versorgungsfunktion des Standortes. Die Nutzung der Feuerwache an sich bleibt daher in Bezug auf die Nutzungsintensität, Versorgungsgebiet und den damit verbundenen Emissionen unverändert. Eine perspektivische Ansiedlung weiterer Hilfsorganisationen würde die Nutzungsintensität nur geringfügig erhöhen und wäre im Rahmen eines erforderlichen Bebauungsplanverfahrens separat zu betrachten.

Der Abstand des Plangebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung in der Engeroder Straße beträgt mindestens 75 m. Der Abstand der Zufahrt zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt mindestens 90 m. Aufgrund der dazwischenliegenden, stark befahrenen Nord-Süd-Straße sind Emissionen durch ein- oder ausfahrende Feuerwehrfahrzeuge für die Wohnbebauung als nicht wahrnehmbar einzustufen.

Die direkte Nachbarschaft (Gemengelage) zwischen Feuerwehr und Kleingartenanlage bleibt bestehen. Im Zuge der Neuplanung der Feuerwache können durch die Anordnung der Gebäude Abschirmeffekte erzielt werden, so dass sich die Schallbelastung aus dem Betrieb der Feuerwache sich gegenüber dem Bestand verbessern kann.

Die Erholungs- und Grünfunktion der Kleingartenanlage wird durch die Umnutzung verringert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das alte Feuerwehrgebäude und die Kleingartenlauben werden abgerissen. Die provisorischen Container werden entfernt. Aufgrund der räumlichen Zäsur durch die vierspurig ausgebaute Nord-Süd-Straße zwischen dem Plangebiet und der westlich gelegenen "Ost-Siedlung" und aufgrund der starken Eingrünung der Siedlung ist mit einer Beeinträchtigung hinsichtlich des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes durch die Planung nicht zu rechnen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind von den durch die anderen Schutzgüter ausgelösten Veränderungen nicht betroffen.

Wechselbeziehungen von Belang zwischen:

- Boden - Wasser

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Ebenso werden die Speicher- und Puffereigenschaften des Bodens verringert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

- Boden - Tier und Pflanzen

Durch die Versiegelung des Bodens geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

- Tiere und Pflanzen – Klima und Lufthygiene

Die Verringerung des Verdunstungspotentials durch Vegetationsverluste wirkt sich auf das Kleinklima aus.

- Tiere und Pflanzen – Orts- und Landschaftsbild

Durch die Bebauung und weitgehende Versiegelung der Flächen wird die Biotopstruktur verändert. Damit einher geht auch eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und deren Überwachung

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen wird der Busch- und Baumbestand in den Randbereichen weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für Vögel und Fledermäuse die Freiflächen als Ruderalflur und/oder Wiese mit extensiver Pflege herzustellen.

Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung wird auf Flächen des Ökokontos der Stadt Salzgitter (Gemarkung Lichtenberg, Flur 6, Flurstücke 18 und 19 teilweise) zurückgegriffen. Hier wurde Ackerland in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Durch die Festsetzung dieser Flächen wird der rechnerisch ermittelte Eingriff von 34.142 Werteinheiten durch die Planung ausgeglichen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Salzgitter und wird von der Unteren Naturschutzbehörde kontrolliert.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes zum Zwecke eines dringend erforderlichen Neubaus handelt, bestehen keine plausiblen anderen Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet. Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Grundfläche und überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus dem erforderlichen Bedarf der Feuerwehr und der Einräumung von Erweiterungsmöglichkeiten.

5.2.5 Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Umweltbelange

Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht vorhanden. Die festgesetzte Fläche liegt auch nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III- Richtlinie (2012/18/EU - Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen) und Euratom-Richtlinie (2013/59/Euratom - Europäische Richtlinie für den Strahlenschutz) auslösen könnten.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung basiert hauptsächlich auf den im Rahmen des Planverfahrens erarbeiteten Fachgutachten sowie den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden. Diese Fachgutachten wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Regelwerke und anerkannten Prognoseverfahren erstellt.

Für das Gutachten zur Eingriffsregelung mit Aussagen zum Artenschutz erfolgte die Kartierung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2016). Die Kartierung erfolgte durch das beauftragte Fachbüro.

Für das Bodengutachten (bsp Ingenieure GmbH, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen, Braunschweig vom 18.02.2025) wurden Kleinrammbohrungen niedergebracht und Einzelprobenahmen durchgeführt. Die daraus gewonnenen Bodenproben wurden einer chemischen Analytik zur Bestimmung möglicher Schadstoffe unterzogen. Die Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgt mit Hilfe bodenmechanischer Laborversuche gemäß der DIN EN ISO 17892 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Laborversuche an Bodenproben).

Zur Ermittlung einer möglichen Belastung der Fläche durch Abwurfkampfmittel wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen eine Auswertung alliierter Luftbilder durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Fachbehörden, die über umweltrelevante Informationen verfügen, werden jeweils zwei und fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans angeschrieben. Die dort gesammelten Erkenntnisse zu Umweltauswirkungen durch die Planung werden dabei abgefragt. Sollten hierbei nach Art oder Umfang erhebliche, unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind geeignete Gegenmaßnahmen zu prüfen.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung eines Katastrophenschutzzentrums durch einen Neubau der rettungs- und Feuerwache am Standort Nord-Süd-Straße soll den aktuellen und künftigen Anforderungen des Katastrophenschutzes Rechnung getragen werden,

damit die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in Salzgitter auch langfristig gewährleistet bleibt.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet besteht aus dem Gelände der heutigen Feuerwache SZ-Bad und Teilen der südlich angrenzenden Kleingartenanlage. Einige der Kleingartenparzellen im Plangebiet werden nicht mehr bewirtschaftet.

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei und die versiegelbare Fläche auf maximal 15.000 m² begrenzt. Damit besteht ausreichend Spielraum für einen Neubau sowohl für die Berufsfeuerwehr als auch für die freiwillige Feuerwehr SZ-Bad. Die vorhandenen Busch- und Baumbestände in den Randbereichen werden weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Die verbleibenden Freiflächen sind extensiv zu begrünen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen und ihre biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser/Grundwasser
- Klima/Lufthygiene
- Mensch und seine Gesundheit

ermöglicht.

Der erforderliche Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch die Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Salzgitter in der Flote-Niederung in der Gemarkung Lichtenberg.

5.3.4 Referenzliste der Quellen

- bsp ingenieure GmbH, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen, Braunschweig vom 18.02.2025
- Stitz Landschaftsplanung GmbH, Gutachten zur Eingriffsregelung mit Aussagen zum Artenschutz, Dezember 2025

6 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 15.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bad 123 für SZ-Bad „Katastrophenschutzzentrum an der Nord-Süd-Straße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.11. 2021 bis 08.12.2021 durchgeführt. Es wurden 18 Stellungnahmen vorgebracht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 24.11.2021 bis 08.12.2021 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

7 Eingriff in andere Planungen

Bestehende Bebauungspläne werden durch die Planung nicht berührt.

8 Durchführung und Kosten

Für die Umsetzung der Planung sind ca. 10 Parzellen der Kleingartenanlage zu räumen. In Abstimmung mit dem Kleingärtnerverein Kniestedt e. V. wurde der Pachtvertrag für die erforderlichen Flächen aufgehoben.

Salzgitter, am 19.12.2025

gez. Bogdan

Stv. Fachdienstleiterin Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz