

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat am 09.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Wat 10 für SZ-Watenstedt "Gewerbegebiet nordöstlich Ortslage" beschlossen. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden hiermit die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtteil Salzgitter-Watenstedt ist geprägt durch ungünstige städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen, die sich aus der unmittelbaren Nähe zu industriellen Standorten ergeben. Diese Bedingungen haben in der Folge zu einer Beeinträchtigung der Wohnsituation und einer wenig attraktiven baulichen Entwicklung geführt.

Zur Lösung dieses Nutzungskonflikts hat die Stadt Salzgitter bereits im Jahr 1998 mit dem Bebauungsplan Wat 7 für SZ-Watenstedt „Ortslage“ eine Überplanung des Gebiets und eine rechtskräftige Ausweisung des gesamten Ortes als Gewerbegebiet vorgenommen. Durch textliche Festsetzungen wurde den unter Bestandsschutz stehenden Wohnnutzungen die Erweiterung, Änderung und Erneuerung zugestanden, sofern kein zusätzlicher Wohnraum entsteht.

Die im Jahr 2013 als Kooperationsunternehmen zwischen der Stadt Salzgitter und der Salzgitter AG gegründete Projektgesellschaft Salzgitter-Watenstedt GmbH (PSW) verfolgt das Ziel den Ort, durch Ankauf von Wohnhäusern, als Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Ankaufsprogramm der PSW läuft bis zum Jahr 2031.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans Wat 7 für SZ-Watenstedt „Ortslage“ wurde bereits vollständig einer gewerblichen Nutzung zugeführt und soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wat 10 für SZ-Watenstedt „Gewerbegebiet nordöstlich Ortslage“ überplant werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16,7 ha und befindet sich nördlich der Hüttenstraße. Es wird westlich durch den Bahnhofstempel SZ-Watenstedt, nördlich durch eine Bahntrasse und östlich durch die Eisenhüttenstraße begrenzt. Die Hüttenstraße wird in das Plangebiet einbezogen und ausgebaut.

Derzeit sind zwei Varianten zur Entwicklung der Fläche vorhanden.

In Variante 1 erfolgt die Erschließung über die südlich verlaufende Hüttenstraße. Zudem ist beabsichtigt die nördlich im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen über eine von der Hüttenstraße ausgehenden Stichstraße mit Wendekreis zu erschließen.

In Variante 2 erfolgt die Erschließung ebenfalls über die südlich angrenzende Hüttenstraße. Zusätzlich ist beabsichtigt eine Verkehrsanbindung an die östlich zum Plangebiet verlaufende Eisenhüttenstraße herzustellen.

In beiden Varianten ist beabsichtigt einen parallel zur Eisenhüttenstraße verlaufenden Grünstreifen zu errichten.

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer internen Erschließung.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen das Gebiet hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen zu gliedern und verkehrstechnisch zu erschließen.

Das Plangebiet überdeckt überwiegend eine als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche. Durch die neue Planung wird auch eine westlich der Eisenhüttenstraße gelegene und für Motocross-Sport genutzte Offenlandfläche überplant. Zur Erfassung des vorkommenden Arteninventars, erfolgt die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens. Zugleich erfolgt eine Lärmbetrachtung. Abhängig von der zukünftigen Erschließung der Flächen wird zur sicheren Verkehrsabwicklung eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Bereits zum jetzigen Planungsstand ist zu erkennen, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich folgende Auswirkungen hat:

- Verlust von Offenlandflächen
- Änderung der Flora und Fauna
- Verkehrs- und Gewerbelärm
- Erhöhung der Versiegelung
- Zusätzliche Verkehre (Ziel- und Quellverkehr)

Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet durch bestehende Verkehrssysteme eingefasst und vordringlich gewerblich genutzt wird. Besonders schützenswerte Biotope sind im Bestand nicht betroffen.

Planungsalternativen

Die Fläche eignet sich auf Grund ihrer verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Lage und der wenig störempfindlichen Nachbarschaft durch festgesetzte Gewerbegebiete in besonderem Maße für die geplante Nutzung. Es besteht aktuell keine plausible Alternative zur Umsetzung des geplanten Gewerbegebiets an anderer Stelle. Hinzu kommt, dass auf Grund der bestehenden bauleitplanerischen Sicherung ein bereits vorgeprägter Bereich in Anspruch genommen werden kann und damit an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächenressourcen geschont werden. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind der Umgang mit schutzbedürftigen Nutzungen, nachteiligen Umweltauswirkungen, etc. abschließend zu regeln.

Umweltprüfung

Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Hierzu werden die vorhandenen Fachinformationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt und ausgewertet und bei Bedarf durch Gutachten ergänzt.

Der Umweltbericht wird Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung

Alle Interessierten sind aufgerufen, sich mit Anregungen oder Kritik an der Planung zu beteiligen, dem Fachgebiet Stadtplanung Kenntnis von planungserheblichen Belangen zu verschaffen und so zu einem optimalen Ergebnis beizutragen.

Was folgt nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung?

- Vorgebrachte Stellungnahmen werden bei der Erstellung des Planentwurfs geprüft und finden Eingang in die Abwägung.
- Anschließend erfolgen die Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.
- Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen wird ein Planentwurf erstellt. Dieser wird in den Selbstverwaltungsgremien (Ortsrat, Stadtplanungs- und Bauausschuss, Umwelt- und Klimaschutzsausschuss, Verwaltungsausschuss) beraten und anschließend für die Dauer eines Monats im Rathaus öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können weitere Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden.
- Der Ortsrat, der Stadtplanungs- und Bauausschuss, der Umwelt- und Klimaschutzsausschuss und der Verwaltungsausschuss beraten anschließend über die endgültige Fassung des Bebauungsplans bevor der Rat der Stadt den Bebauungsplan als Satzung beschließt.

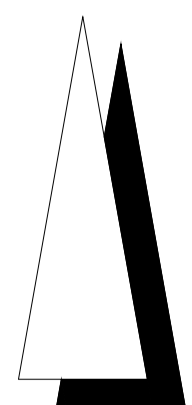
Haben Sie Fragen zur Planung?

Für Fragen, Anregungen oder Kritik wenden Sie sich bitte an das Fachgebiet Stadtplanung der Stadt Salzgitter. Die Kontaktdaten finden Sie unten rechts im Plankopf.

Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz
- Fachgebiet Stadtplanung -

Bebauungsplan

**Wat 10
für SZ-Watenstedt
"Gewerbegebiet nordöstlich
Ortslage"**



**Allgemeine Ziele und Zwecke
der Planung**



Fachdienst Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz

Salzgitter, den

Ansprechpartner:

Herr Schneider Zi. 913 ☎ 05341/839-3520
Herr Kuhn Zi. 914 ☎ 05341/839-3527

**Stadt Salzgitter
Fachdienst Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz
-Fachgebiet Stadtplanung-**

Joachim-Campe-Str. 6-8, 38226 Salzgitter

☎ : planung@stadt.salzgitter.de
Sprechzeiten: Mo, Di, Fr 9.00-12.00 Uhr
Do 14.00-18.00 Uhr