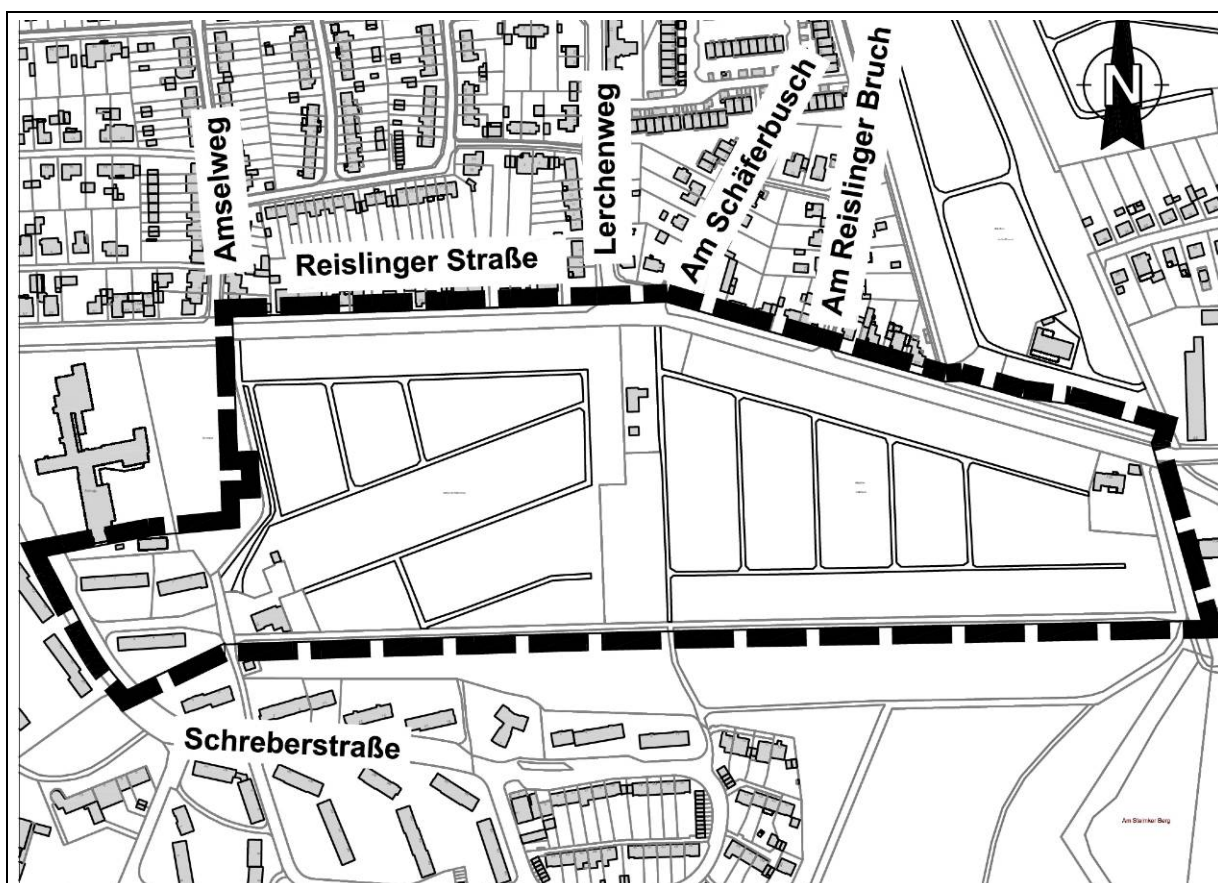


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Hellwinkel"**



Quellen:  
Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2015



**Verfahrensdaten**

Aufstellungs- 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 Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
05.02.2014	23.09.2014	30.01. – 02.03.2015	04.08. – 18.09.2015	17.08. – 18.09.2015	15.07.. – 02.09.2016	01.08. – 02.09.2016	07.12.2016

Stand vom 17.10.2016

Bearbeitet vom Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR, Braunschweig

in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich für Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

---

 Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil I: Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Bebauung und Nutzung	7
2.3 Erschließung	8
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	8
2.6 Eigentumsverhältnisse	9
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>10</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	10
3.2 Landeswaldgesetz	11
3.3 Flächennutzungsplanung	11
3.4 Landschaftsplanung	12
3.5 Vorhandenes Planungsrecht	12
3.6 Fachplanungen	13
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>14</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	14
4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	14
4.3 Planungsalternativen	16
<b>5. Planinhalt</b>	<b>17</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	17
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	20
5.2 Erschließung	24
5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen	24
5.2.2 Private Verkehrsanlagen	27
5.2.3 Ver- und Entsorgung	28
5.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
5.3 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	31
5.3.1 Grünflächen, öffentlich	31
5.3.2 Grünflächen, privat	32
5.4 Lärmschutz	33
5.5 Naturschutz und Landschaftspflege/ Grünordnerische Festsetzungen	39
5.6 Baugrund/ Altlasten	42
5.7 Vorbeugender Brandschutz	44
5.8 Kampfmittel	45
5.9 Nachrichtliche Übernahmen/ Denkmalschutz	45
5.10 Ergänzende Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	46
<b>6. Umsetzung der Planung</b>	<b>47</b>
6.1 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten	47
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	48

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

<b>7. Städtebauliche Werte</b>	<b>48</b>
<b>Teil II: Umweltbericht</b>	<b>49</b>
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>49</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	49
1.2 Ziele des Umweltschutzes	50
<b>2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.</b>	<b>51</b>
2.1 Bestand	51
2.2 Entwicklungsprognose	59
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	59
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	64
<b>3.0 Zusatzangaben</b>	<b>64</b>
3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	64
3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	65
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
<b>Anmerkung zum Verfahren</b>	<b>68</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauNVO</b>	<b>69</b>
<b>1.0 Planungsziel</b>	<b>69</b>
<b>2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung</b>	<b>69</b>
<b>Lage der Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>72</b>
<b>Bestimmung des Bezugspunktes (textliche Festsetzung Ziff. 3c)</b>	<b>75</b>
<b>Begründungsdatenblatt</b>	<b>75</b>

## Teil I: Begründung des Bebauungsplanes

### 1. Einführung

---

#### 1.1 Rechtsgrundlagen

---

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  - Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
  - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
  - Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)
  - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- in der jeweils gültigen Fassung.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

---

Die Stadt hat das ambitionierte Ziel, in den nächsten 10 Jahren die Zielmarke von 130.000 Einwohnern zu überschreiten. Gründe hierfür bestehen dabei nicht nur in der Sicherung und Entwicklung ihrer Infrastruktur vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, sie will damit auch die Zahl der über 75.000 Einpendler reduzieren und den hier Beschäftigten einen Zuzug ermöglichen. Bezogen auf den damit einhergehenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der sich vor dem Hintergrund sinkender Haushaltsgrößen innerhalb des Bestandes noch verschärft, sieht der Flächennutzungsplan 2020plus Wohnbaulandreserven für den Bau von rd. 7.530 Wohnungen vor. Mit der 2012 vom Rat der Stadt ins Werk gesetzten Wohnungsbauoffensive "Masterplan Wohnen 2020" hat eine intensive Planungstätigkeit zur Umsetzung des Flächennutzungsplans 2020plus begonnen.

Für eine nachhaltige, Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung ist die Stadt bei der planerischen Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2020plus dem Grundprinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt und hat bei der Darstellung von Wohnentwicklungsflächen neben dem Außenbereich auch eine Vielzahl von innerstädtischen Flächen ausgewiesen, so u. a. die vorliegende Fläche im Hellwinkel.

Das neue Quartier Hellwinkel ist neben Nordsteimke das kleinere von zwei großen Wohnquartiers- bzw. Stadtteilentwicklungen, die von der Stadt Wolfsburg in Eigenregie

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

vorangetrieben werden. Nordsteimke mit anvisierten ca. 2.500 Wohneinheiten und der Hellwinkel mit ca. 750 Wohneinheiten steuern zu der angestrebten Anzahl an Neubauten von etwa 6.000 neuen Wohnungen somit etwa die Hälfte bei.

Die kurzen Wege zur Innenstadt, die Nähe zu Schulen, Arbeitsplatz-, Freizeit- und Erholungsschwerpunkten sprechen ebenso für eine Bebauung des Hellwinkels wie die Anbindung an den Wohnbestand und dass hiermit die lokale Infrastruktur (besonders Grundschule und die Handelsangebote am Reisliner Markt) gestützt werden.

Für die Überplanung des aktuell noch als Kleingartenanlage genutzten Areals spricht dabei auch das hohe Durchschnittsalter der Mitglieder innerhalb der beiden hier ansässigen Kleingartenvereine, von denen ein großer Teil aus Altersgründen kurz- bis mittelfristig die Parzelle abgeben würde. Entsprechend bestand eine Verkaufsbereitschaft mit der Folge, dass die Flächen im westlichen Abschnitt (Kleingartenverein "Steimkerberg") ab dem Jahr 2016 und im Osten (Kleingartenverein "Waldfrieden") ab dem Jahr 2019 beräumt werden und in den Folgejahren für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Mit der Zielsetzung zur Schaffung eines qualitätvollen Wohn- und Lebensraums in der Stadt für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wurde dem Bebauungsplan ein städtebauliches Gutachterverfahren vorangeschaltet mit dem Ergebnis eines überzeugenden Entwurfs des Berliner Büros SMAQ. Der städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen der vertiefenden Bearbeitung durch das Büro und die städtischen Ämter konkretisiert und bildet als Quartiersentwicklungsplan die städtebauliche und gestalterische Grundlage des Bebauungsplans.

### 1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

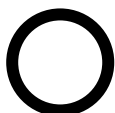
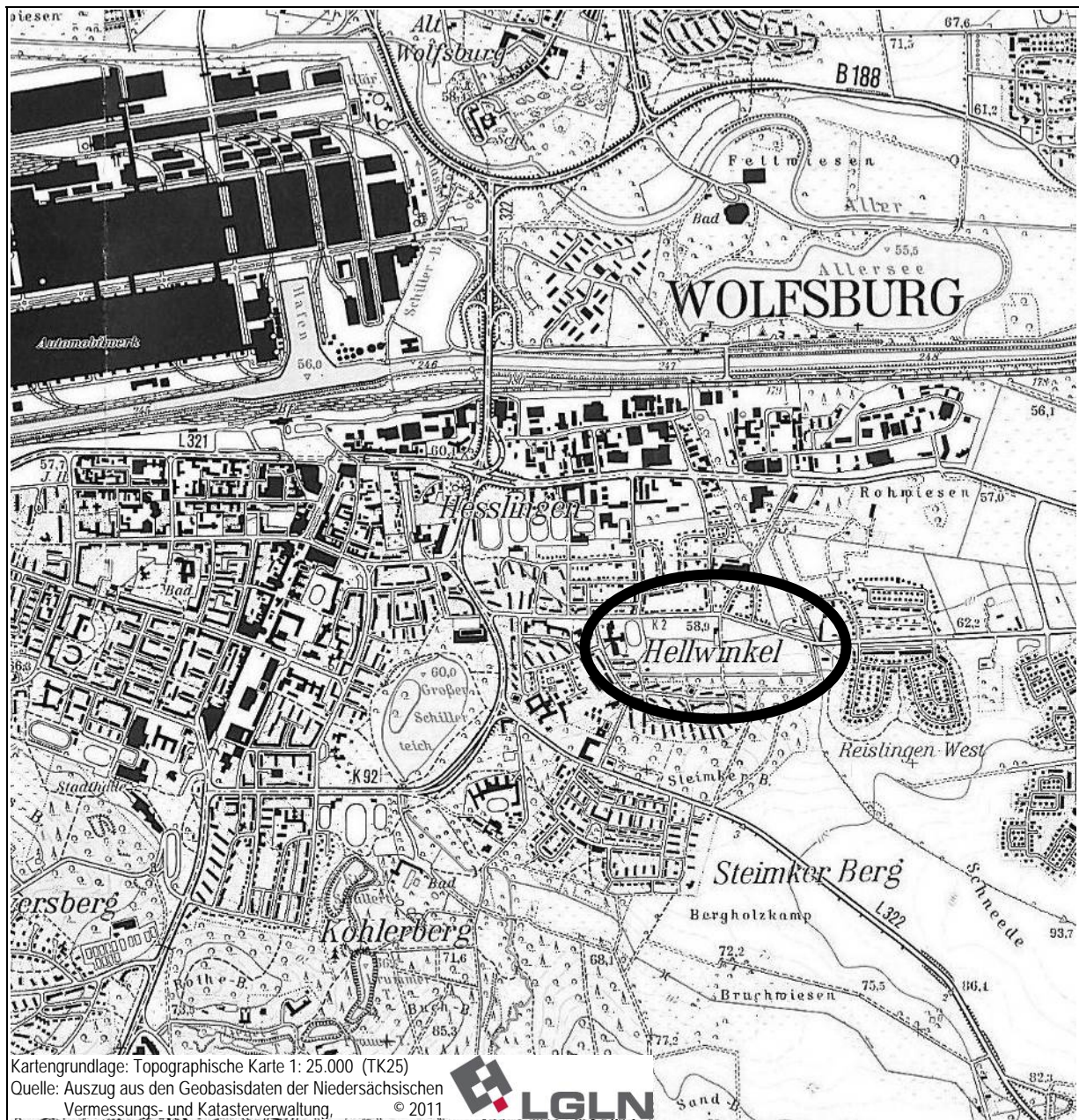
---

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hellwinkel, südlich der Reislinger Straße. Überplant wird das Gelände der beiden Kleingartenanlagen "Steimker Berg" und "Waldfrieden".

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

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### Stadt Wolfsburg Plangebiet "Hellwinkel"



**Lage des Plangebietes**

---

## 2. Ausgangssituation

---

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

---

Der Stadtteil Hellwinkel bildet einen Teil des östlichen Randes des bebauten Stadtkerns von Wolfsburg. Der Stadtteil ist geprägt durch zwei unterschiedliche Wohnbaustrukturen. Zum einen die maximal II-geschossige straßenbegleitende Zeilen- und Einzelhausbebauung um den Lerchen- und Amselweg im Norden mit einer eher rechtwinklig ausgeprägten Siedlungsstruktur. Zum anderen durch die sich bogenförmig von Nordwest nach Südost ziehende Mehrfamilienhausstruktur mit überwiegend IV-geschossigen Bauten, die sich unregelmäßig zu den Straßen hin orientieren. In der Freiraumgestaltung überwiegt im Norden der detailreich strukturierte Privatgarten, während die Außenflächen zwischen der höheren Wohnbebauung im Nordwesten und Südosten des Stadtteils zumeist als Gemeinschaftsanlagen einen einheitlichen, zusammenhängenden Charakter aufweisen.

Schwerpunkt der grundzentralen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im nahen Umfeld bilden die Einzelhandelsangebote am Reislinger Markt, die als ausreichend angesehen werden, um auch für zusätzliche Wohneinheiten die Grundversorgung zu sichern (siehe auch Pkt. 4.2).

Zwischen den beiden unterschiedlichen Strukturen des Stadtteils befindet sich im Osten eine rd. 11,10 ha große Kleingartenfläche, die von zwei Kleingartenvereinen getragen wird und die der Bebauungsplan überplant. Die nördliche Grenze zum Wohngebiet um den Amsel- und Lerchenweg bildet dabei die Reislinger Straße als Zubringer für den Hellwinkel und den Stadtteil Reislingen in die Kernstadt und das im Nordwesten der Stadt gelegene VW-Werk. Im Südosten grenzt die Kleingartenfläche an den Stadtwald, der sich an dieser Stelle bis in den Stadtteil Steimker Berg fortsetzt. Südwestlich der Kleingartenfläche besteht ein ebenfalls waldartiger Baumbestand, allerdings sind hier schon die mehrgeschossigen Wohngebäude im Süden des Hellwinkels wahrnehmbar. Westlich der Kleingartenanlage grenzen sowohl die Hellwinkelschule wie auch Wohnbebauung an. Nach Osten besteht eine landschaftsparkartig gestaltete grünräumliche Zäsur im Übergang zum Baugebiet "Windberg", das zum Ortsteil Reislingen gehört.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

---

Der Planbereich wird aktuell als Kleingartenanlage genutzt und weist entsprechend kleinteilige Gartenparzellen mit Hütten und Schuppen auf. Zentral, an der Reislinger Straße, und im Südwesten, am Nelkenweg, besteht jeweils ein eingeschossiges Vereinsgebäude des jeweiligen Kleingartenvereins.

Die Kleingartenparzellen sind regelmäßig entlang langer gerader Hauptachsen angeordnet.

Die Bebauung auf der Nordseite der Reislinger Straße bestimmt sich im Regelfall über eine kleinteilige straßenständige Bebauung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu II Geschossen. Eine Ausnahme hiervon bildet ein IV-geschossiges Mehrfamilienhaus an der Ecke Am Schäferbuch, das zudem traufständig zur Reislinger Straße steht.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Südwestlich des Plangebiets, hinter der dortigen Baumkulisse, dominieren IV-geschossige Mehrfamilienhäuser, die in Reihung eines rd. 18 m langen Moduls Längen von bis zu rd. 54 m erreichen. Direkt hinter der Baumkulisse befindet sich ein X-geschossiges, punktförmiges Wohnhochhaus.

Den Westrand bildet die Hellwinkelschule als kreuzförmig angelegter Gebäudekomplex mit bis zu V-Geschossen.

### 2.3 Erschließung

---

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

Für die Kleingartenanlage des Vereins "Steimker Berg" besteht eine Anbindung über den als Sackgasse vor der Kleingartenanlage endenden Nelkenweg. Über die Schreberstraße ist der Nelkenweg im Norden an die Reislinger Straße angebunden.

Einbindungen in den öffentlichen Personennahverkehr, den Bussen der WVG, besteht über Bushaltestellen an der Reislinger Straße, wobei sich eine davon sehr zentral, am Einmündungsbereich Reislinger Straße/ Lerchenweg befindet.

Neben straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen verläuft am Südrand der Kleingartenanlagen ein Parkweg mit Anschluss nach Reislingen sowie nach Süden in den Stadtteil Steimker Berg bzw. zur dortigen Landesstraße L322.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

---

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

### 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

---

Die Neubebauung beansprucht zwei zusammenhängende strukturreiche Kleingartenanlagen. Das Gelände ist annähernd eben mit einer Neigung nach Norden ausgebildet. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 65,3 m ü. NN im Süden und 58,3 m ü. NN im Norden.

Die Parzellen mit Gartenlauben weisen einen hohen Anteil an Zier- und Nutzgartenanteil auf. Neben Zierhecken an den Parzellenrändern überwiegen als Gehölze Beerensträucher und Obstbäume unterschiedlichen Alters. In einigen Gärten werden auch Kleintiere (Hühner usw.) gehalten. Die Wege und Zufahrten zwischen den Gartenparzellen sind zumeist mit Betonplatten, Betonpflastersteinen und durch Asphalt befestigt.

Im Nordosten bezieht der Bebauungsplan ein Villengrundstück mit ausgeprägtem Gartenanteil und einem alten Laubbaumbestand (überwiegend Eichen) ein. Innerhalb des Gartens überwiegt Scherrasen.

Die im Südwesten einbezogenen Grundstücke sind mit III-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Die unversiegelten Außenbereiche werden als Scherrasen intensiv



---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

gepflegt. Straßenbegleitend im südlichen Vorgarten des nördlichen Grundstücks stehen mittelalte bis alte Laubbäume.

Innerhalb des den Südrand des Plangebiets bildenden Siedlungsgehölzes herrschen in der ersten Schicht alte Stiel-Eichen teilweise vermischt mit Rotbuchen, Birken, Kastanien, Fichten und Lärchen vor. In der zweiten Baumschicht und der Strauchschicht überwiegen Bergahorn, Hainbuche, Eberesche, Hasel und Schwarzer Holunder. Während die Artenzusammensetzung der Gehölze stellenweise einen naturnahen Aufbau aufweist, zeigt die Krautschicht anthropogene Veränderungen bzw. Störungen.

Die Kleingartenanlagen und Wohngrundstücke bieten Raum für Tiere des Siedlungsbereichs. Den Schutz von Natur und Landschaft beachtend hat die Stadt im Zuge der Planerarbeiten eine Biotoptypenerfassung<sup>1)</sup> durchführen lassen, die um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>2)</sup> ergänzt wurde. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind unter Punkt 5.5 dargestellt.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen durch die hohen Belastungen des Straßenverkehrs auf der Reislinger Straße. Unabhängig davon sorgt die innerstädtische Lage des Plangebiets für allgemeine Lärm- und Abgasbelastungen. Zur ausreichenden Beachtung der gesunden Wohnverhältnisse wurde der Planungsraum bezogen auf das Vorhaben schalltechnisch untersucht<sup>3)</sup> (siehe Punkt 5.4).

Altlasten sind für den Planbereich nicht bekannt und aufgrund der Vornutzung als Kleingartenanlage auch nicht zu erwarten. Zur Verifizierung dieser Annahmen wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen auch Mischproben im Gelände gebildet und analysiert (siehe Punkt 5.6). Umweltbelastende Baumaterialien sind bei der Beraumung der Kleingartenanlage fachgerecht zu entsorgen.

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

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

---

Der Planbereich befindet sich mit Ausnahme der Bebauung entlang des Nelkenweges und das Villengrundstück an der Reislinger Straße 200 im Eigentum der Stadt.

Es ist beabsichtigt, die Baugebiete an Investoren zu veräußern.

- 
- <sup>1)</sup> Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Erfassung von Biotoptypen sowie ausgewählte Tier- und Pflanzengruppen im Bereich der Kleingärten und angrenzender Gehölzbestände in Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel, Braunschweig, Dezember 2012
- <sup>2)</sup> Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Bauleitplanung Wolfsburg Hellwinkel, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Braunschweig, März 2014
- <sup>3)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Hellwinkel" der Stadt Wolfsburg, Nr. 12052/I, Garbsen, 23.01.2014

### 3. Planungsbindungen

---

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

---

Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (Neubekanntmachung 2012) ist Wolfsburg Oberzentrum. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

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

Der südlich des Planbereichs gelegene Gehölzbestand ist "Vorbehaltsgebiet Wald". Abgeleitet aus der Waldfunktionenkarte, nach der der Baumbestand an dieser Stelle eine besondere Funktion für den Klima- und den Immissionsschutz und für die Erholung darstellt, wird die Festlegung durch ein "Vorbehaltsgebiet besondere Schutzfunktionen des Waldes" überlagert. Nach den Grundsätzen des RROP sollen in "Vorbehaltsgebieten" alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (III 2.1 (6)).

Durch die Ansiedlung eines Wohngebiets in unmittelbarer Nähe zum Wald wird dessen Bedeutung für die wohnortnahe Erholung verstärkt, so dass der Bebauungsplan den Zielen der raumordnerischen Festlegung zugunsten besonderer Schutzfunktionen wie der Erholung nicht widerspricht.

Bauleitplanerisch besteht eine Diskrepanz zwischen den Festlegungen des RROP und der Waldfunktionenkarte, da der westliche Gehölzbestand nach verbindlichem Bauplanungsrecht (Bebauungsplan "Hellwinke Süd") als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Es handelt sich hierbei insofern nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes.

In Bezug auf die Festlegung als "Vorbehaltsgebiet Wald" besteht bereits aktuell eine Diskrepanz zwischen den raumordnerischen Zielen und dem Bestand. So fordern die Raumordnungsprogramme die Freihaltung des Waldes und seiner Übergangszonen von Bebauung, mit der Vorgabe einen Mindestabstand von 100 m zwischen Bebauung und Wald einzuhalten (LROP 3.2.1 01, RROP 2.2 (3)). Im Gegensatz hierzu bestehen für den südwestlich gelegenen Wald nach Waldgesetz sowohl in der Kleingartenanlage wie auch durch das Baugebiet Hellwinkel Süd unmittelbar angrenzend Bebauungen, die nicht einmal Mindestabstände zum Schutz vor Sturmschäden in der Größenordnung einer Baumfalllänge (rd. 30 m) einhalten. Insofern ist eine angemessene Entwicklung des Waldes im Sinne der raumordnerischen Ziele nicht nur nicht mehr möglich, bereits die Bewirtschaftung des Waldes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gebäu-

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

den erfordert einen erhöhten Aufwand bei der Sicherung (Sturmschäden) und der Bewirtschaftung (Sicherungsmaßnahmen bei Baumfällungen).

Mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplans zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB einen vorgeprägten Raum nach zu verdichten und aus den oben ausgeführten Gründen heraus, verzichtet der Bebauungsplan auf die Einhaltung eines rd. 100 m breiten Abstandes zum Wald. Es wird vielmehr als ausreichend angesehen, den erforderlichen Mindestabstand zum Schutz von Menschenleben und Sachwerten von 30 m bei den Planfestsetzungen zu beachten, zumal die mit der raumordnerischen Waldfestlegung verbundenen besonderen Schutzfunktionen – wie oben ausgeführt – nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Sicherung des Waldabstandes innerhalb des Bebauungsplans erfolgt durch eine restriktive Begrenzung der überbaubaren Grundstückfläche sowie dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen innerhalb der Schutzzone.

### 3.2 Landeswaldgesetz

---

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

Der südöstlich gelegene Bewuchs befindet sich im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aufgrund der hier vorhandenen Bestockung mit Bäumen handelt es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG). Wie unter Pkt. 3.1 bereits ausgeführt besitzt der Wald an dieser Stelle weniger eine Bedeutung für die Forstwirtschaft, sondern eher für die allgemeinen Funktionen als Klima- und Immissionsschutzwald und insbesondere für die wohnortnahe Erholung.

Eine Entwicklung des Waldes an dieser Stelle ist aufgrund der bereits vorhandenen Kleingartenanlage sowie der weiteren umgebenden Wohnbebauung nicht möglich.

Aus diesem Grunde vertreten sowohl die Stadt wie auch die Forstbehörde die Auffassung, dass ein Bebauungsabstand von 30 m zum Stadtwald ausreicht. Hiermit kann sowohl den naturräumlichen Bedingungen aber auch der Gefahr durch umstürzende Bäume im Wald im erforderlichen Maße Rechnung getragen werden. So entsprechen die 30 m etwa der Wuchshöhe und damit der Falllänge eines Baumes.

Der vorsorglichen Gefahrenabwehr wird innerhalb des Bebauungsplans auch dadurch entsprochen, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO ausgeschlossen werden.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

---

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

### 3.4 Landschaftsplanung

---

Die Stadt Wolfsburg besitzt einen Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 1999. Der Plan stuft die südöstlich außerhalb des Planbereichs gelegenen Waldteile "Am Steimkerberg" in der Bewertung der wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften in eine mittlere Bedeutungsebene ein (Beikarte 1). Als Gefährdungsfaktoren für die vorhandenen Pflanzengesellschaften in guter Ausprägung und Ökosysteme werden hier Freizeitaktivitäten, Düngung und die Abfallbeseitigung gesehen.

In Bezug auf das Landschaftserleben (Beikarte 2) werden die zentral im Plangebiet gelegenen Kleingartenanlagen als "wichtige Bereiche im besiedelten Bereich" genannt. Als "bedingt naturnah" eingestuft Wald (Wertstufe I) wird dem angrenzenden Wald eine sehr hohe Bedeutung für diesen Aspekt beigemessen.

"Wichtige Bereiche für Böden" bestehen nach der Karte 3 des LRP nicht. Für das Areal am Lerchenweg ist eine Altablagerung B50 gemäß dem Altablagerungskataster verzeichnet. Die Karte 4 ("Wichtige Bereiche Grundwasser") weist für den nördlichen Teilbereich bedeutende Grundwasservorkommen in der Stadt aus. Dem südlichen Teilbereich wird eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate zugewiesen. Offengewässer bestehen nicht (Karte 5).

Die Karte 6 - "Wichtige Bereiche für Klima/ Luft" hebt den angrenzenden Stadtwald als wichtigen klimaökologischen Ausgleichsraum hervor, der im Zusammenspiel mit der Kleingartenanlage einen klimaökologischen Ausgleichsraum für die angrenzende Bebauung bildet. Die Beikarte 7 "Ausgewiesene Schutzgebiete und -objekte sowie Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz erfüllen" attestiert für die Parkfläche und dem Wald südlich des Planbereichs die Voraussetzungen zu einer Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 NAGBNatSchG. Eine entsprechende Unterschutzstellung wurde jedoch durch die Behörden der Stadt Wolfsburg in den Folgejahren nicht vorgenommen.

Unter Entwicklungsziele und Maßnahmen – Anforderungen an Nutzungen (Karte 8) sind für die Gehölz bestandenen Flächen südlich des Planbereichs die allgemeinen Anforderungen an die Forstwirtschaft zu beachten. Östlich des Planbereichs ist die grünräumliche Achse zu sichern und zu entwickeln. Eine mögliche Altlast im Bereich des Lerchenweges, nördlich des Planbereichs, soll auf ihr Gefährdungspotential hin überprüft werden. Nach einem zwischenzeitlich im Jahr 2016 vorgelegtem Gutachten konnte der damals geäußerte Altlastenverdacht ausgeschlossen werden. Es wurden nur geringmächtige Bodenauffüllungen (bis max. 1 m) gefunden. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen damit keine Bedenken gegen die Bebauung.

Für den Planbereich selber benennt der Landschaftsrahmenplan keine besonderen Anforderungen in Bezug auf Entwicklungsziele und Maßnahmen.

### 3.5 Vorhandenes Planungsrecht

---

Ein verbindliches Bauplanungsrecht für den zentralen Bereich des Bebauungsplans besteht nicht. Die hier vorhandenen Kleingartenanlagen sind als "sonstige Vorhaben" gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich zulässig. Für die Anlagen gelten entsprechend die Regelungen des Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

Die Bebauung beidseitig des Nelkenweges im Südwesten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hellwinkel Süd" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung aus dem Jahre 1978. Danach ist die Bebauung Teil eines reinen Wohngebiets (WR) gem. § 3

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

BauNVO77. Das Maß der Nutzung ist über eine zwingende Geschossigkeit von III im nördlichen Teilbereich und IV im südlichen festgesetzt. Die Bauweise ist als offene bestimmt. Festsetzungen zur zulässigen Bodenversiegelung bestehen nicht.

Neben dem Nelkenweg mit Zufahrten zur Kleingartenanlage und der Schule integriert der Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 auch das Siedlungsgehölz zwischen der Bebauung Am Krokusplan und dem vorliegenden Bebauungsplan "Hellwinkel". Das Gehölz ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Im Süden der Grünfläche trennt der Bebauungsplan zwei Spielplatzflächen von der Parkanlage ab.

Für das Grundstück der "Hellwinkelschule" am Westrand des Plangeltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Nordgrenze des Bebauungsplans bilden die Bebauungspläne "Zwischen Reislinger Straße, Amselweg und Lerchenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung aus dem Jahr 1978 und "Hellwinkel-Ost", rechtskräftig seit dem 28.04.1974. Die Bebauung an der Reislinger Straße zwischen Amselweg und Am Schäferbusch ist danach allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO; die Bebauung östlich der Straße am Schäferbusch bis zu den (unbeplanten Kleingärten) reines Wohngebiet (WR).

Den Ostrand des Bebauungsplans bildet der Bebauungsplan "Windberg" im Ortsteil Reislingen, der das die Ostgrenze bildende Grundstück der Deutschen Post als Gemeinbedarfsfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festsetzt.

### 3.6 Fachplanungen

---

#### - Wasserrechtliche Belange

Bei dem Graben, der die östliche Planbereichsgrenze bildet, handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung, der eine Vorflutfunktion und ein relativ großes Einzugsgebiet besitzt. Der Graben wird als östlicher Grenzgraben geführt. An ihm sind durch den Bebauungsplan keine Veränderungen beabsichtigt. Er liegt eingebettet in eine öffentliche Grünfläche.

#### - Denkmalschutz

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

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

---

## 4. Planungskonzept

---

### 4.1 Städtebauliches Konzept

---

Der Quartiersentwicklungsplan des Berliner Büros SMAQ für das Wohnungsbaugelände Hellwinkel, mit ca. 750 Wohneinheiten, baut auf den Themen "Landschaft" und "Vielfalt" auf und erweitert diese durch den Begriff der "Nachbarschaft". Nachbarschaft bedeutet räumliche Nähe und Zusammenleben.

Der Plan für das Quartier arbeitet zum einen die prägnante landschaftliche Situation heraus, gekennzeichnet durch eine eindrucksvolle Waldkante im Süden des leicht abfallenden Geländes. Zum anderen spitzt die Planung die für Wolfsburg typische Mischung von unterschiedlichen Siedlungstypen zu. Vorgeschlagen wird ein verdichtetes "Wohnen im Grünen" in Form von einem auf Terrassen angelegten "Mosaik" unterschiedlicher Wohnformen und damit auch Nutzern, vielfältiger öffentlicher und nachbarschaftlicher Räume, variierender Höhen sowie einer abwechslungsreichen Mischung von Bebauung und Vegetation. Die unterschiedlichen Bebauungstypologien können als "Wolfsburger Remix" gelesen werden, d. h. einer neu abgemischten Neuauflage der für Wolfsburg typischen Wohnhöfe, Wohnblocks, Wohntürme, gereifte Einfamilienhäuser. Diese ausgewogen auf das Gebiet verteilte Mischung beinhaltet Wohnungstypen, die Familien und Älteren ebenso wie Zweitwohnbesitzern und Werkstudenten ein Wohnen in Innenstadtnähe, in landschaftlicher Lage und in einer überschaubaren Nachbarschaft bieten.

Nachbarschaft wird auf mehreren Ebenen gebildet: Das Mosaik fügt sich in Morphologie und Maßstab in die bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung ein, wertet sie auf und schafft durch eine Vielfalt von unterschiedlichen Wegräumen und Begegnungssituationen ein differenziertes, aneignungsfähiges Wohnumfeld.

Im Zentrum des Areals liegt eine Sequenz öffentlicher Wiesenflächen, die auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Sie bilden einen räumlich-landschaftlichen Kristallisationspunkt im Stadtteil Hellwinkel und ermöglichen die großräumliche Durchwegung von Wald und Ackerlandschaft im Süden und zur Wasserlandschaft des Urstromtals im Norden. Die Promenade auf dem mittleren Terrassenstreifen bildet das interne "soziale Rückgrat" des Quartiers; sie versammelt die vielfältigen Bebauungsformen um einen gemeinsamen, nachbarschaftlichen Raum.

Indem Landschaft, Vielfalt und Nachbarschaft zusammengeführt werden, greift das Wohnquartier Hellwinkel Elemente der modernen Identität Wolfsburgs auf und ergänzt sie mit der notwendigen Prise "Stadt". Im Hellwinkel wird eine Weiterentwicklung der Qualitäten Wolfsburgs in einer verdichteten, nachbarschaftsbildenden Bebauungsform möglich.

---

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Quartiersentwicklungsplans Hellwinkel zu schaffen mit dem Ziel, im größeren Ausmaß dringend benötigtes Wohnbauland in innerstädtischer Lage bereitzustellen. So sollen mit Umsetzung der Planung innerhalb der rd. 11,10 ha großen Kleingartenanlagen in zwei Abschnitten insgesamt rd. 750 Wohnungen entstehen.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung des Baugebiets an dieser Stelle wurde dabei auf Ebene des Flächennutzungsplans geführt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange von Natur und der Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt. Wegen der hohen Verdichtung innerhalb des Plangebiets wird die Stadt für den Ausgleich der ermittelten Eingriffe im Wesentlichen auf externe Flächen zurückgreifen. Der Ausgleich wird dabei gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des Satzungsbeschlusses gesichert werden.

Unter Berücksichtigung des Artenschutzes wurden im Vorfeld der Planungen Kartierungen der Flora und Fauna vorgenommen mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet ein Brutpaar des in seinem Bestand gefährdeten Gartenrotschwanzes beherbergt. Unter Berücksichtigung der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden daher in einvernehmlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Planumsetzung artenbezogene Kompensationsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) für die Vogelart im nahen Umfeld des Plangebiets durchgeführt.

Hinsichtlich möglicher Konflikte zwischen dem Wohnen mit dem Straßenverkehrslärm, insbesondere auf der Reislinger Straße, liegt ein Schallgutachten vor, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan Regelungen zum passiven Schallschutz trifft.

Bei Teilen des südlich gelegenen Gehölzbestandes handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Der Bebauungsplan beachtet die Vorgaben durch einen mit der Forstbehörde abgestimmten Bebauungsabstand von 30 m zum Stadtwald.

Die innenstadtnahe Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauland wirkt sich auf die Umsetzungsstrategie "Gender Mainstreaming" in der Form besonders aus, als dass die Belange aller Bevölkerungsgruppen hinsichtlich einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, von Versorgungsangeboten sowie von schulischen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen in sehr guter Weise berücksichtigt werden. Eine Beteiligung der Bevölkerung zum Vorhaben ist innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

Nach Berechnungen der Kita-Fachplanung wird durch die Wohnbebauung ein Bedarf für zusätzliche Kinderbetreuungsangebote begründet. Für die Errichtung der notwendigen Betreuungsplätze ist aktuell ein 2-stufiges Vorgehen abgestimmt worden. Danach wird im ersten Schritt eine Kindertagesstätte mit bis zu 6 Gruppen auf dem Gelände der Hellwinkelschule entstehen. In einem zweiten Schritt sollen mit der Erschließung des zweiten, östlichen Bauabschnittes des Baugebietes die dann vorhandenen Kapazitäten und die tatsächlichen Auslastungsgrade der Kindertagesstätten betrachtet werden und optional ein zweiter Kita-Standort errichtet werden. Aktuell hierfür vorgesehen ist ein Standort an der Reislinger Straße, westlich der östlichen Straßeneinmündung in das Baugebiet Hellwinkel.

Im Stadtteil Hellwinkel erfolgt die Nahversorgung derzeit über den PENNY-Markt im Anemonenweg 8, welcher durch die kleinteiligen Angebote des rd. 350 m nördlich gelegenen LEF Reislinger Straße ergänzt wird. Hier nehmen ein Bäcker, ein Fleischer sowie ein internationaler Lebensmittelladen wichtige Funktionen der wohnortnahen Versorgung wahr. Der PENNY-Markt stellt, obwohl dieser eine Betriebsgröße deutlich unterhalb der marktüblichen Verkaufsflächen aufweist, einen wichtigen integrierten Anbieter für die umliegende Wohnbevölkerung dar. Neben diesen Nahversorgungsange-

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

boten verfügt der Siedlungsbereich Hellwinkel ebenfalls über eine gute Anbindung an das Vollsortiment Angebot des E-Neukaufs am Berliner Ring und wird bereits heute zu einem gewissen Teil von diesem Standort mitversorgt.

Mit der Entwicklung des neuen Baugebietes "Hellwinkel" wird sich die Einwohnerzahl im Stadtteil erhöhen und die ökonomischen Rahmenbedingungen für eine mögliche Erweiterung des Nahversorgungsangebotes verbessern.

Auch unter Berücksichtigung der perspektivischen Wohnungsbauentwicklung im Bereich "Hellwinkel" mit rd. 750 zusätzlichen Wohneinheiten und der dort entstehenden Kaufkraftpotenziale, bieten die vorhandenen Standortrahmenbedingungen aus Sicht der Wolfsburger Marketing Gesellschaft (WVG) keine ausreichende ökonomische Basis für die Etablierung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Planbereich des Bebauungsplans. Auch eine Verlagerung des PENNY-Marktes und damit verbundene Neuerrichtung mit einer marktgerechten Betriebsgröße, wird kritisch eingestuft, da die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im direkten Einzugsgebiet im Bereich des Baugebietes "Hellwinkel" (500 m Radius) für einen Lebensmittel-Discounter insgesamt zu gering ausfallen, um wirtschaftlich tragfähige Umsätze erzielen zu können.

Im Hinblick auf die Wettbewerbssituation mit dem nahegelegenen PENNY-Markt im Anemonenweg, dem LEF Reislinger Straße und dem E-Neukauf am Berliner Ring ist die Etablierung eines zusätzlichen Nahversorgungsangebotes im Bereich Hellwinkel, ebenso wie die Verlagerung des PENNY-Marktes, insgesamt als wirtschaftlich nicht tragfähig einzustufen, insbesondere wenn die möglichen Entwicklungen am Standort "Berliner Ring" mit berücksichtigt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Nahversorgungsangebot am Berliner Ring, unter der Annahme einer Weiterentwicklung, perspektivisch eine höhere Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Hellwinkel übernehmen wird.

#### 4.3 Planungsalternativen

---

Mit Blick auf die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans, Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage von Wolfsburg bereitzustellen, bestehen nach der Entwicklungsplanung im Flächennutzungsplan 2020plus keine Alternativen.

Planungsalternativen beständen allenfalls in der Festlegung einer veränderten inneren Erschließung, wobei gerade aber eben das vorliegende Konzept mit zwei, die Verkehre verteilenden Hauptanbindungen an die Reislinger Straße und eine untergeordnete Anbindung an die Wohnstraße Nelkenweg besonders schlüssig in Bezug auf eine Streuung der Verkehrsmengen ist. Neben der Idee einer identitätsschaffenden, das Wohngebiet fast vollständig durchziehenden Quartierspromenade nutzt das Konzept in besonderer Weise zudem sowohl das Geländere Relief wie auch den Lauf der Sonne bei der Baugebietsgliederung und -ausrichtung.



---

## 5. Planinhalt

---

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

---

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

---

##### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Der Planungsintention folgend, in innerstädtischer Lage Flächen für das Wohnen zu entwickeln, wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bestimmt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die beabsichtigte Funktion für das Wohnen, andererseits die innerstädtische Lage mit den damit verbundenen verschiedenen Einflüssen durch Verkehr und Gewerbe. Wesentlich für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gegenüber bspw. eines reinen Wohngebiets (WR) ist aber auch das Kriterium, dass bezogen auf die Größe und geplante hohe Dichte im Plangebiet zur Förderung der Quartiersqualität auch das Wohnen dienende Angebote wie Nachbarschaftsläden, Cafés o. ä. möglich sein müssen.

Schwerpunkt der grundzentralen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll weiterhin der Einzelhandelsstandort Reislinger Markt bleiben, der als ausreichend bzw. ausreichendentwicklungsfähig angesehen werden kann, um auch für zusätzliche Wohneinheiten im Hellwinkel die Grundversorgung zu sichern.

Innerhalb des gem. § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Nutzungskataloges erfolgt von vornherein ein Ausschluss besonders artfremder Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe sowie eine Verkehre anziehende Nutzung wie Tankstellen.

In praktischer Umsetzung des Leitgedankens der "Nachbarschaften" soll die vorhandene Sackgasse Nelkenweg mit der künftigen südlichen Wohngebietsstraße im Baugebiet Hellwinkel verbunden werden, um so eine Verbindung mit der südwestlich gelegenen Altbebauung herzustellen und die allgemeine Durchlässigkeit der Wohngebiete untereinander zu erhöhen. Zu diesem Zweck bezieht der Bebauungsplan den Nelkenweg und die angrenzenden Grundstücke in den Plangeltungsbereich mit ein. Die einbezogenen Grundstücke werden entsprechend ihres Bestandes im städtischen Raum ebenfalls als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und über Regelungen zur Höhe der Gebäude über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit konkreten Traufhöhen bestimmt.

##### a) Grundflächenzahl (GRZ)

Das Stadtquartier "Hellwinkel" überplant mit den zwei betroffenen Kleingartenanlagen die größte im zentralen Stadtbereich von Wolfsburg verbliebene Fläche, die noch für eine Neubebauung beansprucht werden kann. Insofern ist die Stadt gefordert, hier eine entsprechend städtische Bebauungsdichte umzusetzen.

Der besonderen Konzeption des Quartiersentwicklungsplans "Hellwinkel" folgend, die den üblicherweise bei Wohngebieten vorgesehenen privaten Freiflächenanteil in Form öffentlich zugänglicher Bereiche wie den Wiesenterrassen, der Quartierspromenade und auch durch die Vielzahl von Wegen "sozialisiert", ist es notwendig die Ausnutzung der (privaten) Baugebiete im Sinne einer städtischen Bebauung über das übliche Maß hinaus zu erhöhen.

Aus diesem Grunde werden für die überwiegenden Baugebiete Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bis 0,6 erforderlich, die die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen erreichen bzw. diese um einen Wert von 0,2 überschreiten.

Bei der Begründung dieser Überschreitungen ist auch einzustellen, dass der Bebauungsplan auf die Grundflächenzahl (GRZ) anrechenbare private Freiflächen nicht nur als Baugebiete (allgemeine Wohngebiete), sondern restriktiv als private Grünflächen im Vorbereich zu Wegen oder als Gartenland festsetzt. Hierdurch können diese gem. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einfließen.

Unabhängig davon, kann bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Grundsatz davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht verletzt werden, da die gewählte Obergrenze noch der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Mischgebiete (MI) entspricht, in denen das Wohnen auch allgemein zulässig ist.

Aus dem Quartiersentwicklungsplan leiten sich für die beiden den Haupteinfahrtsbereich begrenzenden Baufelder erhebliche Überschreitungen der Obergrenzen auf Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 und 1,0 ab, die der Bebauungsplan auch entsprechend zulässt. Bei der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann hier auf die unmittelbare Lage zu den Wiesenterrassen aber auch zum Quartierseingangsplatz verwiesen werden, der zwar als Verkehrsfläche festgesetzt ist, im Rahmen der Ausbauplanung jedoch besondere Aufenthaltsqualitäten auch durch die Anordnung von Stadtgrün erhalten wird.

Die Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse finden bezogen auf die zulässigen Überschreitungen im Bebauungsplan auch darin ihren Ausdruck, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen ausgeschlossen sind, so dass Innenhöfe und Vorbereiche außerhalb der restriktiv festgelegten "Baufelder" gem. NBauO gärtnerisch, d. h., grünräumlich herzurichten sind. So ist u. a. bei der Anlage von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden nicht nur nachzuweisen, dass die Tiefgaragendecken statisch ausreichend sind, um auch eine ausreichende Bodendeckschicht für eine Grundstücksbegrünung aufzunehmen, Tiefgaragendecken sind auch zwingend zu begrünen, sofern sie nicht als Wege o. ä. genutzt werden müssen.

Den Belangen der Bevölkerung nach individueller Mobilität auf der einen Seite und den Ansprüchen an eine gesunde Wohnumgebung auf der anderen Seite folgend, ist für den überwiegenden Teil der Wohnblöcke die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen. Der hohen Wohndichte folgend wird eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt mit der Folge, dass die Größe der benötigten Tiefgaragen in vielen Fällen über das gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Maß hinausragt. Abgeleitet aus der Quartiersentwicklungsplanung Hellwinkel, die u. a. auch dezidierte Aussagen über die Anzahl und die mögliche Lage von Tiefgaragen macht, trifft der Bebauungsplan daher auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO weitergehende Überschreitungsmöglichkeiten zugunsten von Tiefgaragen. Die weitergehenden Überschreitungsmöglichkeiten werden dabei bewusst auf Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, begrenzt, um den Freiraum soweit wie möglich von anderen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Nebenanlagen frei zu halten und ein lebenswürdiges, attraktives Wohnumfeld zu erhalten.

Nachteilige Umweltauswirkungen, wie bspw. eine übermäßige Versiegelung, werden nicht vorbereitet, da dieses verdichtete Wohnprojekt dem Bodenschutz in der Form Rechnung trägt, dass hier eine Kleingartenanlage beansprucht wird, für die kein Ersatzbedarf besteht, womit eine Neuausweisung von Wohngebieten auf unbelasteten, naturnahen Flächen am Stadtrand im erheblichen Flächenumfang vermieden wird. Davon unabhängig sind die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB einer Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unterzogen worden und werden im erforderlichen Umfang an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen.

Für die in den Bebauungsplan einbezogenen Wohngrundstücke beidseitig des Nelkenweges werden die im Ursprungsbebauungsplan "Hellwinkel Süd" festgesetzten Nutzungsziffern unverändert übernommen, da Änderungen am Bestand nicht vorgesehen sind.

#### b) Zahl der Vollgeschosse/ Traufhöhe

Die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und zur Traufhöhe innerhalb der jeweiligen Baufelder leiten sich aus dem Quartiersentwicklungsplan "Hellwinkel" her. Gemäß dem dort festgelegten städtebaulichen Rahmen trifft der Bebauungsplan in Bezug auf die Höhenregelungen für die einzelnen Baufelder bzw. Teile davon sehr stringente Festsetzungen in Form von Mindest- und Höchstmaßen, ganz exakte Festsetzungen in Form eines zwingenden Maßes, aber auch flexiblere Festsetzungen durch ein Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse.

Bezogen auf die angestrebte hohe Verdichtung im innerstädtischen Bereich trifft der Quartiersentwicklungsplan Vorgaben, die die maximale Ausnutzung des Areals hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Höhenentwicklung innerhalb der Baufelder und der Abstände der Gebäude untereinander darstellen. Eine wesentliche Prämisse bildete dabei, die angestrebte Verdichtung mit ökologischen und quartiersklimatischen Qualitäten wie Durchlüftung, Belichtung und Besonnung sowie Begründung in Einklang zu bringen. Hinsichtlich der Belichtung und Besonnung besteht dabei ein ost-westgerichtetes Grundraster mit Vorgaben zum Abstand der Gebäudezeilen in Bezug auf die dabei jeweils maximal mögliche Höhe der Gebäude. Vor diesem Hintergrund wird die jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse um ein absolutes Maß der Geschosshöhe präzisiert, um sicherzustellen, dass auch die Erdgeschosszonen noch ausreichend besonnt werden.

#### c) Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) begründen sich durch die innerhalb der jeweiligen Baufelder zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in Verbindung mit der gewählten Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei werden in Analogie zu den Grundflächenzahlen (GRZ) die gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen für allgemeine Wohngebiete von 1,2 in den meisten Baufeldern überschritten. Die Umstände, die die Überschreitung der Obergrenzen begründen und ausgleichen, ist den Ausführungen zur Grundflächenzahl zu entnehmen.

#### d) Geschosshöhe/ Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

Dem Leitthema "Vielfalt und Mischung" folgend, aber auch im Sinne einer nachhaltigen Planung sind die Gebäude an der Reislinger Straße und am Quartierseingangsplatz baulich so auszustatten, dass von vornherein die Möglichkeit besteht, an diesen städtebaulich exponierten Stellen neben dem reinen Wohnen auch andere in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässige Nutzungen zu etablieren. So sind am Quartiersein-

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

gangsplatz dem Wohnen dienende und zuträgliche Angebote wie Bäcker, Schlachter, kleine Läden, Café o. ä. wünschenswert. Im Sinne des Verflechtungsgedankens von Wohnen und Arbeiten und einer dem demografischen Wandel entgegenkommenden wohnortnahen Gesundheitsversorgung sind an diesen verkehrlich gut erreichbaren Orten auch Büronutzungen und medizinische oder gesundheitliche Angebote im Sinne von § 13 BauNVO gut möglich.

Um diese Nutzungsoffenheit – einerseits für das Wohnen, andererseits auch für die o. g. dienenden Angebote – bereits in der Realisierung baulich zu sichern, müssen Räume in der Erdgeschosszone in den vorgenannten Bereichen eine fertige Raumhöhe (lichte Höhe) von mindestens 3 m aufweisen.

Abgeleitet aus der geplanten stringenten Terrassierung des Gebiets, die für jedes Bau-  
feld eine sich über das ganze Bau-  
feld erstreckende gerade Ebene vorsieht, um das natürliche Geländegefälle herauszustellen und zu inszenieren, wird jedem Bau-  
feld eine eindeutige Höhenvorgabe zur Herrichtung seines Geländeniveaus vorgegeben. Diese Niveaus sind mit der Höhenlage der Straßen- und Entwässerungsplanung abgestimmt und entsprechend bindend zur Sicherung der verkehrlichen und technischen Ver- und Entsorgung einzuhalten.

Das Leitthema "Nachbarschaften" ausführend äußert der Quartiersentwicklungsplan klare Vorstellungen zur Höhe der Eingangsebenen in Abhängigkeit von der Ausrichtung der Straßenfassaden am Hang und in Bezug auf die gegenüberliegende, korrespondierende Bebauung zueinander. Zur bauleitplanungsrechtlichen Sicherung der Vorstellungen und Ziele des Quartiersentwicklungsplans werden diese durch eine entsprechende Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bindend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Vorstellungen und Vorgaben zur Terrassierung werden weitergehend in der zum Bebauungsplan entwickelten örtlichen Bauvorschrift vertieft und verfestigt. So werden ergänzend zu den Höhenfestsetzungen klare Vorgaben zur Fassadengestaltung der "Gebäude-" und "Landschaftssockel" getroffen.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

---

#### a) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden über Baugrenzen, Baulinien und zusätzlich über Baugrenzen für rein unterhalb der Geländeoberfläche befindliche Gebäude oder Anlagen bestimmt.

Für den weitaus größten Teil des Plangebiets sieht der Quartiersentwicklungsplan klare Baufluchten vor, die aus Gründen einer besonders wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugebiete voraussichtlich auch so zum Tragen kommen werden. Da das entsprechende Mittel der BauNVO, die Baulinie gem. § 23 Abs. 2, allerdings ein so stringentes zwingendes Element darstellt, das in der Realisierung funktional notwendige oder gestalterisch sinnvolle Abweichungen verhindern könnte, wird zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche allerdings überwiegend auf das flexiblere Mittel, die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, zurückgegriffen.

Das strengere Ordnungskriterium, die Baulinie, greift der Bebauungsplan nur für die seitens des Quartiersentwicklungsplans als zwingend formulierten Baufluchten und Ecksituationen auf. Betroffen hiervon sind im Wesentlichen die Quartierseingänge, die von Nord nach Süd verlaufenden Querstraßen, die Fassung der Wiesenterrassen mit der Wegeführung vom Quartiersplatz in Richtung des Waldes bzw. des Parkbereichs

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

"Hellwinkel Süd" sowie die Standorte der geplanten Solitärhochhäuser am Südwestrand.

Auf der einen Seite wird für diese Orte eine stringente Fassung der Raumkanten durch Gebäude als zwingend angesehen, auf der anderen Seite bieten sich aber gerade diese städtebaulich herausragenden Stellen für die Unterbringung vom dem Wohnen zweckdienliche Nutzungen wie bspw. Café, Bäcker, Kiosk usw. an. Zur architektonischen Artikulierung solcher Nutzungen kommen Arkadengänge o. ä. in Frage, da hier das angedachte Bild einer geschlossenen Gebäudefront noch gewahrt wird, wohingegen deutlich vorrückende Bauteilgruppen dem entgegenstehen würden. Da dieses dem Wesen einer Baulinie entgegensteht, formuliert der Bebauungsplan eine regelmäßige Ausnahme für die Erdgeschosszone zugunsten von Arkadengängen usw.

Nach Probeentwürfen für den Haupteinfahrtsbereich in das Quartier Hellwinkel sind neben Rücksprüngen auf ganzer Fassadenlänge in der Erdgeschosszone auch ähnliche horizontale Zäsuren für einzelne Geschosse vorstellbar, ohne dass die Ursprungsintention negativ beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund lässt der Bebauungsplan ausschließlich für diesen Bereich weitere geschossweise Rücksprünge für den Ausnahmefall insofern zu, dass hierdurch die vorstehend erläuterte städtebauliche Zielsetzung nicht beeinträchtigt wird.

Im Sinne von § 23 Abs. 2 BauNVO ist entlang einer Baulinie ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, wie bspw. Balkone, in geringfügigem Ausmaß regelmäßig zulässig. Bezogen auf die Grundintention des Bebauungsplans ein Wohngebiet zu entwickeln, ist davon auszugehen, dass diese Regelung in sinnvoller Weise insbesondere für die Anlage von Balkonen beansprucht wird. Unzulässig wäre ein Vortreten von Gebäudeteilen allerdings an den Stellen, wo die Baulinie direkt mit der Straßenbegrenzungslinie einhergeht. Unter Berücksichtigung der Grundintention der Planung formuliert der Bebauungsplan daher für den Teil der betroffenen Orte, für die dieses zur Betonung des städtebaulichen Bildes zugelassen werden soll, eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit (Bereiche mit der Kennzeichnung B – B).

Um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen ist in diesen Bereichen bei der Anordnung der Gebäudeteile ein Straßenlichttraumprofil von 4,75 m zu beachten. Hinsichtlich der Beanspruchung öffentlicher Flächen durch eine solche Überbauung sind entsprechende eigentums- bzw. nutzungsrechtliche Regelungen mit der Stadt zu treffen.

Im Hinblick auf die, die öffentlichen Räume mit prägenden Hausvorbereiche, kommt neben der Gestalt und Höhe von Einfriedungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift für den Hellwinkel geregelt werden, der Anzahl, der Anordnung und dem Erscheinungsbild von Nebenanlagen eine besondere Bedeutung zu. Zur sichtbaren Erweiterung des öffentlichen Raumes zur Förderung eines großzügig anmutenden offenen Wohngebiets im Sinne der Ziele der Quartiersplanung werden daher Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, innerhalb der Hausvorbereiche ausgeschlossen. Damit soll auch darauf hingewirkt werden, dass Müllboxen, Fahrradschuppen o. ä. von vornherein baulich in das Hauptgebäude integriert werden mit der Folge, dass die Fassaden der Hauptgebäude und nicht Nebenanlagen den Straßenraum dominieren. Der Ausschluss trägt zugleich zu einer ruhigeren, aufgeräumteren Ansicht und damit zu einem qualitativ als hochwertig empfundenen Straßenraumbild bei. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind die Bautypologien des "Dorfes" und der "Zwillinge", da sich diese Baugebiete von vornherein von der sonst sehr klaren Struktur unterscheiden.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### b) Bauweise

Im Sinne einer innerstädtischen Ausprägung und des hohen Verdichtungsansatzes kommt in der Regelung der Bauweise die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, die Gebäudelängen bis 50 m unter Beachtung der seitlichen Grundstücksabstände zulässt, nur eine untergeordnete Bedeutung innerhalb des Quartiers zu. Sie findet sich entsprechend ausschließlich innerhalb der Baufelder, die für die Errichtung von (freistehenden) Einzelhäusern vorgesehen sind.

Baulich und eigentumsrechtlich einheitlich geschlossene Baufelder sieht der Quartiersentwicklungsplan nur im Bereich des Hauptzufahrtsbereiches vor, für die der Bebauungsplan entsprechend eine geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Für die überwiegenden Baugebiete und Baufelder werden bezogen auf die Leitidee des Quartiersentwicklungsplans "Vielfalt und Mischung" allerdings Mischformen der beiden Bauweisen zum Tragen kommen. Die angestrebte Vielfalt an Wohntypen und Eigentumsformen in verschiedenartigen Baublöcken, Nutzergruppen und Entwicklungsmodellen erfordert eine gewisse Variabilität und Flexibilität innerhalb der Planfestsetzungen für einen Großteil der Baufelder. Auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO überlässt der Bebauungsplan daher die Entscheidung, ob offen (o) oder geschlossen (g) oder gar in einer Mischform beider Bauweisen gebaut wird, der nachbarschaftsrechtlichen Abstimmung und den nach Baurecht einzuhaltenden Erfordernissen (Belichtung, Brandschutz) und lässt abweichend (a) von der offenen Bauweise (o) zu, dass Gebäude in einzelnen oder allen Geschossen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Für Baufelder, auf denen der Quartiersentwicklungsplan auch Gebäude über 50 m Länge für möglich hält, wird die Abweichung entsprechend erweitert definiert.

Eine Sonderform in der Bauweise stellt die im Quartiersentwicklungsplan als "Waldhäuser" bezeichnete Gebäudegruppe dar. In der Absicht am östlichen Ende der "Waldstraße" das Bild eines geschlossenen Baublocks vorsichtig zugunsten von Durchblicken in Richtung Wald aufzulösen, werden hier kleine Zäsuren zwischen den einzelnen Gebäuden gefordert, ohne die Anmutung der einzelnen Gebäude als Gebäuderiegel zu zerstören. Vor diesem Hintergrund sind geringe Abstände der Gebäude untereinander gefordert, jedoch keine so großen, wie die sonst einzuhaltenden Mindestabstände, die der Bebauungsplan auf 5 m bestimmt. In Anlehnung an die sog. Traufgassen präzisiert der Bebauungsplan daher die geschlossene Bauweise (g) für diesen Bereich dahingehend, dass innerhalb der geschlossenen Bauweise auch gewisse Grenzabstände von bis zu 0,60 m zur Ausbildung dieser Zäsuren möglich sind.

### c) Tiefe der Abstandsflächen

Ein Ziel des Quartiersentwicklungsplans ist es, eine hohe Verdichtung innerhalb des Stadtbereichs zu erzielen und zugleich ein qualitätsvolles Wohngebiet zu entwickeln, das die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Besonderen beachtet. Neben der Grundstruktur des Areals, die sich auf eine ausreichende Besonnung aller Wohnungen gründet, und der Anlage von großzügigen und vielfältigen Freiräumen, wurden auch klimatische Untersuchungen zu den Windverhältnissen in Bezug auf die künftigen Baukörper anhand von Modellen und Rechenmodellen durchgeführt<sup>4)</sup>. So führte u. a. die Analyse des Modells in Bezug auf Windgeschwindigkeit und -richtung dazu, dass die Lage und Abmessungen von Baukörpern im Rahmen der wei-

---

<sup>4)</sup> Quartiersentwicklung Hellwinkel: Workshop am 27.01.2014 im Rathaus der Stadt; Pkt. Quartiersklima - Untersuchung als Grundlage des Vorentwurfs: Analyse der wesentlichen Einflussgrößen Wind und Sonne

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

teren Planungen zugunsten eines besseren Aufenthaltsklima im Außenraum verändert wurden.

Im Ergebnis besteht ein Bebauungskonzept, das die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im vorliegenden Maßstab besonders gut berücksichtigt, das aber an vielen Stellen im unterschiedlichen Umfang im Widerspruch zu den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen steht. Neben möglichen Konflikten in Ecksituationen wird dabei an einigen Stellen mehr als die Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen für notwendige Abstandsflächen überschritten, sofern ein Abstandsmaß von 0,5 H gem. § 5 Abs. 2 NBauO zu Grunde gelegt wird.

Mit Verweis auf den hohen Durchplanungsgrad des Quartiersentwicklungsplans unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse greift die Stadt die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gegebene Möglichkeit auf und reduziert das die einzuhaltenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen daher auf 0,4 H mit einem Mindestabstand von 2,5 m.

Der Wert von 0,4 entspricht der aktuellen Musterbauordnung der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) aus dem Jahre 2002 in der Änderung vom Oktober 2008 und kann insofern auch aus diesem Grunde heraus als nicht beeinträchtigend angesehen werden.

Eine besondere Situation stellen die geplanten Wohnhäuser am Südwestrand in Bezug auf die schmale Ausprägung der Baufelder dar. Neben den Blickmöglichkeiten auf das Urstromtal der Aller, die die Hochhäuser ihrem künftigen Bewohnern ermöglichen, gründet sich der Grundgedanke zur Anlage einer punktuellen Bebauung an dieser Stelle auf das Ziel einer Verknüpfung und Sichtbarmachung des südlich angrenzenden parkartig zu entwickelnden Gehölzbestandes für Bewohner der weiter nördlich gelegenen Baufelder. Unter Beachtung dieser Sichtbeziehungen aber auch der Ergebnisse der Windsimulation folgend, wurden die Hochhäuser so angeordnet, dass diese die Sichtachsen der direkt nördlich geplanten Wohnbebauung nicht beeinträchtigen bzw. die Wohnungen nicht besonders verschatten. So sind die Standorte der Hochhäuser zumeist so gewählt, dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite öffentliche oder private Freiflächen befinden oder eine dort mögliche Bebauung deutliche Abstände zum Straßenraum halten muss.

Als Standort für die Hochhäuser ist abgeleitet aus dem Quartiersentwicklungsplan eine Lage direkt an der Straße festgesetzt, so dass die einzuhaltenden Abstände gem. NBauO bis zur Straßenmitte auch bei einem Wert von 0,4 H erheblich überschritten würden. Aus diesem Grunde wird der notwendige Grenzabstand in diesem besonderen Fall unter Bezug auf die vorstehenden Ausführungen zur Wahl der jeweiligen Standorte deutlich auf einen Wert von 0,2 H reduziert.

Ähnliche Abstandsprobleme würden sich für die Gebäudeseiten der Baublöcke in den Baugebieten I' und H'' jeweils zu den Fußwegen in Bezug auf die Baublöcke H' bzw. I'' ergeben, so dass auch hier die Abstände verringert werden. Da dieses lediglich für die Seitenfassaden der Gebäude eine Bedeutung besitzt, werden die Anforderungen an die Wohngesundheit hiermit nicht beeinträchtigt.

Zur Durchsetzung dieser Abstandsverringerung wird die Regelung auf die angrenzenden Baugebiete J' und K', jeweils für den südlichen Teil des Grundstücks, übertragen.

---

## 5.2 Erschließung

---

### 5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

---

#### a) Straßenverkehrsflächen

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

Entsprechend der Funktion der Reislinger Straße als Hauptverkehrsstraße, die die Landesstraße L653 mit dem Berliner Ring (L322/ K92) verbindet, ist die Haupterschließung des Baugebiets über die Schaffung zweier Anschlusspunkte an die Reislinger Straße vorgesehen. Der Hauptanschlusspunkt wird dabei im Gegenüber zur platzartigen Einmündung des Lerchenweges und der Straße Am Schäferbusch in die Reislinger Straße erfolgen.

Für einen funktionsgerechten Anschluss des Baugebiets an die aktuell mit einer Verkehrsmenge von rd. 11.000 – 12.000 Kfz/24h und einer für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsmenge von insgesamt bis zu 13.900 Kfz/24h belasteten Reislinger Straße, sind auf der Reislinger Straße Abbiegespuren und die Anlage von Lichtzeichenanlagen im Bereich der Anschlusspunkte vorgesehen. Außerhalb der Abbiegespuren sollen die auf der Südseite der Straße vorhandenen Besucherparkplätze erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt aus diesem Grunde nicht nur die in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen bereits gesicherten und öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen der Reislinger Straße mit ihren Nebenbereichen als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest, sondern in Richtung Süden auch die für den künftigen Ausbau zusätzlich benötigten Flächen.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Ringstraße, die den Kernbereich des Gebiets erfasst und entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Im Sinne ihrer reinen Erschließungsfunktion für das Wohngebiet ist hier ein Ausbau im Sinne einer Tempo-30-Zone vorgesehen.

Neben den beiden Hauptanbindungen zur Reislinger Straße erhält die Ringstraße dabei auch einen Anschluss an den Nelkenweg, um das Baugebiet auch straßenverkehrlich in den Südwesten des Stadtteils Hellwinkel einzubinden. Im Unterschied zu den Hauptanbindungen an die Reislinger Straße besitzt der Anschluss an den Nelkenweg aufgrund der Wegebeziehungen allerdings nur eine untergeordnete Funktion, so dass hier nur geringe Anpassungen in Bezug auf den notwendigen 2-streifigen Fahrbahnausbau zugunsten von Bussen notwendig werden. Die dabei benötigten privaten Grundstücksflächen von rd. 1 m Breite auf der Südseite des Nelkenwegs werden entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Anbindung der peripheren Baugrundstücke im Nordwesten und Südosten setzt der Bebauungsplan ausgehend von der Ringstraße weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen als Stichstraßen mit Flächen fest, die mit Durchmessern von 21 m und mehr auch Müllfahrzeugen das Wenden ermöglichen.

Weitere Erläuterungen zu den Erschließungsmöglichkeiten durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsträger sowie durch die Feuerwehr und dem Rettungswesen sind dem Punkt 5.2.3 Ver- und Entsorgung zu entnehmen.



---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden durch die Anlage von Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum beachtet. Entsprechend dem angesetzten Stellplatzschlüssel sollen 10 % der notwendigen Einstellplätze als Besucherstellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen eingerichtet werden.

Wegen der angestrebten hohen baulichen Verdichtung im Baugebiet und der damit verbundenen großen Anzahl an Wohneinheiten werden bereits auf Bebauungsplanebene konkrete Vorgaben für die entsprechenden Straßenausbaumaßnahmen erforderlich, so dass der Bebauungsplan die Lage von Grundstückszufahrten bzw. Tiefgaranzufahrten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB reglementiert.

#### b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Quartierspromenade

Der Quartiersentwicklungsplan sieht für das Baugebiet eine zentrale, multifunktionale Achse als örtlichen Treffpunkt des Baugebiets mit eingestreuten Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen vor, die sich künftig einmal bis in den Bereich der Hellwinkelschule ausdehnen soll. Neben der Funktion als allgemeiner Treffpunkt im Wohnquartier dient die Achse auch der fußläufigen Erschließung der anliegenden Gebäude. Kfz-Verkehre werden durch einen entsprechenden Ausbau und verkehrsregelnde Maßnahmen ausgeschlossen bzw. nur als Sonderverkehre für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge der Polizei, des Rettungsdienstes und der Feuerwehr sowie für Unterhaltungszwecke zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger oder auch des Geschäftsbereichs Grün zugelassen werden.

Im Sinne der Erschließungsfunktion für Anwohner, Fußgänger und Radfahrer sowie für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge mit der besonderen Intention als "soziales Rückgrat" des Quartiers im Sinne eines Ortes, an dem die Bewohner zusammen kommen können, handelt es sich hier um eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderen Funktionen, die unter dem Begriff "Quartierspromenade" zusammengefasst werden.

Die linear ausgeprägte Quartierspromenade wird am Hauptzufahrtsbereich in das Baugebiet durch einen Platz ähnlicher Funktion und Gestaltung (Quartiersplatz) ergänzt, der in gleicher Weise bestimmt wird.

Der Bebauungsplan sieht für die "Quartierspromenade" Mindestbreiten von 5 m vor, um die Zufahrtsmöglichkeit zu den angrenzenden Baugebieten durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge bauplanungsrechtlich zu dokumentieren, ohne dass dabei jedoch dem tatsächlichem Ausbaustandard vorgegriffen wird. So sind abweichend von der bauplanungsrechtlichen Festlegung der Fläche, die eher schematischen Charakter besitzt, auch abweichende Wegeführungen und Platzgestaltungen unter Einbeziehung der in den Bereich eingebetteten öffentlichen parkähnlich anmutenden Spiel- und Grünflächen (Parkanlage) möglich. Ein 5 m breiter Fahrstreifen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge wird dabei zwingend eingehalten.

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

Durch die innenstadtnahe Lage ist das neue Quartier optimal für die Erledigung täglicher Wege zu Fuß oder mit dem Rad geeignet. Gebietsintern soll dies durch die für Radfahrer und Fußgänger angenehm zu nutzenden Tempo-30-Straßen und ein feinschichtiges Netz aus Fuß- und Radwegen unterstützt werden.

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

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Benutzung sowohl durch Radfahrer wie auch durch Fußgänger gleichermaßen hergerichtet.

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

Die Verbesserung der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen soll durch eine Stärkung der am Rande des Gebiets vorhandenen und teilweise bereits ausgebauten Fuß- und Radwege am Ostrand und am Südrand erfolgen. Während der östlich gelegene Fuß- und Radweg bereits ausgebaut ist, soll am Südrand ein neuer sog. "Komfortradweg" innerhalb der mit 6,50 m festgesetzten Fläche in einer Breite von rd. 4 m hergerichtet werden, um die Gebiete östlich und südöstlich des Hellwinkels besser mit der Innenstadt, dem VW-Werk und dem Westteil der Stadt zu vernetzen. Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem durch den Baumbestand eingeschränkten Raum soll ein den Radweg begleitender Fußweg weiter südlich außerhalb des Planbereichs angelegt werden. Diese Zielsetzung ist bereits mit der Forstbehörde abgestimmt.

Sowohl der östliche wie auch der südliche Weg werden bereits heute auch für die Unterhaltung des städtischen Waldes sowie der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Entsprechend lässt der Bebauungsplan die Nutzung dieser Verkehrsflächen für diese Gruppen auch weiterhin zu. Hinsichtlich des beabsichtigten Ausbaugrades für den im Süden vorgesehenen Komfortradweges werden ggf. verkehrsregelnde Maßnahmen in Bezug auf Gewichtsbeschränkungen der zulässigen land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeuge erforderlich.

Zur Förderung des Fahrradverkehrs sind entsprechend den Vorschlägen des Arbeitskreises Radverkehr der Stadt an zentralen Punkten innerhalb der allgemeinen und besonderen Verkehrsflächen Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Für den privaten Bereich gilt gem. § 44 NBauO, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Fahrräder (und für Rollatoren und Kinderwagen) zu schaffen ist.

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens für den 1. Bauabschnitt wurden für alle Wohngebäude ebenerdige Fahrradstellplätze in einer Größenordnung von mindestens 2 pro Wohneinheit gefordert.

#### d) Öffentlicher Nahverkehr/ Bushaltestellen

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen aktuell über Haltestellen des Busliniennetzes der WVG an der Reislinger Straße. Der im Planbereich gelegene Haltepunkt gegenüber dem Lerchenweg wird am sog. Quartierseingangsplatz wieder aufgenommen.

Für eine weitere Anbindung der neuen Baugebiete in das Busliniennetz insbesondere in Bezug auf die Vorgabe einer kurzen fußläufigen Erreichbarkeit von unter 300 m, ist die Führung einer Buslinie durch das Gebiet beabsichtigt. Aktuelle Überlegungen gehen dabei von einer Buslinienführung aus, die die östliche Einfahrt an der Reislinger Straße nutzt und von dort aus über den Nelkenweg wieder aus dem Baugebiet heraus führt. Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen stellt der Bebauungsplan zwei Haltestellenstandorte entlang dieser Wegeführung hinweislich dar, die in den Straßenausbauplanungen auch so berücksichtigt sind.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Darüber hinaus ist geplant eine sogenannte "Alternative Grüne Route" für das übergeordnete ÖPNV-Netz gegebenenfalls auf der Reislinger Straße zu führen. Mit dem Begriff "Alternativ Grüne Route" ist zunächst die Bestimmung eines Korridors gemeint, in dem der Radverkehr und ein ÖPNV-System geführt werden kann.

Die Route kann im bestehenden Straßenraum verlaufen oder in Teilbereichen auf neu zu schaffenden Verkehrswegen geführt werden. In Abhängigkeit von der Topografie und den Wegelängen ist eine Gliederung der "Alternativen Grüne Route" in eine Radverkehrs-Route und eine ÖPNV-Route möglich. So können für den Radverkehr kürzere und flachere Strecken gewählt werden.

Auf dieser "Alternativen Grünen Route" sollen der ÖPNV und der Radverkehr möglichst schnell und unabhängig vom motorisierten Individualverkehr fahren können. In den Bereichen, in denen die Route im bestehenden Straßenraum verläuft, kann dies durch eine Bevorrechtigung dieser Spur erreicht werden (ÖPNV-Bevorrechtigung, kreuzungsfreie Führung für Radfahrer).

Genauere Aussagen über den Trassenverlauf können derzeit noch nicht gemacht werden.

## 5.2.2 Private Verkehrsanlagen

---

### Stellplatzflächen

Eine ausreichende Anzahl von Stellplatzflächen ist innerhalb der Baugebiete auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Bauanzeige- bzw. - genehmigungsverfahren durch Garagen oder sonstige Flächen nachzuweisen. Hiermit soll der Vorrang für Fußgänger und Radfahrer im Stadtquartier durchgesetzt werden, auch damit sich diese in einem qualitätsvollen Freiraum bewegen können. Nicht nur die Zahl der Autofahrten, sondern auch die Zahl der Autos, die im Straßenraum abgestellt werden und diesen damit optisch prägen, kann hierdurch auf die erforderlichen Besucherparkplätze reduziert werden.

Dem Quartiersentwicklungsplan wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung im Geschosswohnungsbau und von 2,0 Stellplätzen für die übrigen Wohnungen zu Grunde gelegt. Dieser wurde im Rahmen der Planung folgendermaßen konkretisiert: 1,3 Stellplätze je Wohnung im Geschossbau, die größer als 60 qm ist, für kleinere Wohnungen 1,0 Stellplätze. Für die übrigen Wohnungen 1,6 Stellplätze.

Zur Schaffung einer klaren baulichen Struktur in dem Sinne, dass Garagen und Stellplatzflächen im Vorbereich der Gebäude nicht angeordnet werden sollen und Innenhöfe zur Förderung des Wohnklimas insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Ausnutzungsziffern von (oberirdisch) ruhendem Verkehr freigehalten werden sollen, wird die oberirdische Errichtung derartiger Anlagen außerhalb der überbaubaren (und der ausschließlich unterbaubaren) Grundstücksflächen ausgeschlossen. Eine Ausnahme hiervon wird lediglich für Schank- und Speiswirtschaften getroffen, da es sich dabei eher um eine rein temporäre Nutzung der Flächen handeln würde.

Der Ausschluss betrifft auch die rückwärtigen Grundstücksflächen im Südosten zum Rand des Waldes. An dieser Stelle begründet sich der Ausschluss durch den erforderlichen Waldabstand von 30 m.

Die angestrebte hohe Bebauungsdichte in Kombination mit der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze bedingt die Integration der Stellplätze in die Wohngebäude. Neben Tiefgaragen wären im Grundsatz auch oberirdisch angeordnete Garagengeschosse in-

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

nerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen denkbar, die den Leitideen des Quartiersentwicklungsplans allerdings diametral entgegen stehen, da hier die Gefahr besteht, dass die Fußgängerebene auf anderer Weise den Menschen als Aufenthaltsraum entzogen wird. Aus diesem Grunde trifft der Bebauungsplan aufbauend auf das Erschließungskonzept des Quartiersentwicklungsplans Regelungen zur Anlage von Stellplätzen und Garagen auf Grundlage von § 12 BauNVO.

So werden insbesondere in den Baugebieten, in denen Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, Garagen und Stellplätze ausschließlich in Kellergeschossen zugelassen. Für die gereihten Stadthäuser sowie für die Einfahrtsbereiche in den Geschosswohnungsbau werden dagegen auch die Anlage von oberirdischen Garagen und Stellplätze zugelassen, wobei allerdings oberirdisch angeordnete "reine" Garagengeschosse im gesamten Neubaugebiet mit Ausnahme des Sonderbaublocks D' aus den vorgenannten Gründen unzulässig sind.

Damit der Fußgängerraum nicht durch übermäßig breite Garagenein- und -ausfahrten beeinträchtigt wird, beschränkt der Bebauungsplan die Breite der Zu- und Abfahrten. Wegen der besonderen Verdichtung im Baugebiet und der damit verbundenen hohen Anzahl an Wohneinheiten sind zudem bereits auf Bebauungsplanebene konkrete Vorgaben für die entsprechenden Straßenausbaumaßnahmen erforderlich, so dass der Bebauungsplan die Lage von Grundstückszufahrten auf Grundlage von gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB reglementiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den privaten Grundstücken ein Abstand von einer Fahrzeuglänge (3,00 m) von einem Garagentor bis zum Gehweg einzuhalten ist, um zu verhindern, dass Türen oder Garagentore in den öffentlichen Raum öffnen. Ebenso kann dadurch die Sicherheit der Fußgänger bei Ausfahrten aus den Garagen gewährleistet werden.

#### Privatwege

Das Aufnehmen der künftigen Bauflucht an der Reislinger Straße auch für die Neubebauung östlich der östlichen Quartierseinfahrt schafft aufgrund des Verschwenkens der Reislinger Straße nach Norden einen großzügigen privaten Hausvorbereich, der zugunsten der Straßenraumgestalt und des Stadtbildes als private Grünfläche festgesetzt wird. Um auf dieser Planungsebene sicherzustellen, dass bei möglichen Grundstücksteilungen die Erschließung der Wohnhäuser entlang des direkten Hausvorbereichs gewährleistet ist, setzt der Bebauungsplan hier einen von allen betroffenen Eigentümern zu nutzenden Privatweg fest.

### 5.2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Einbindung des Gebiets in die in der Stadt Wolfsburg vorhandenen technischen Infrastrukturanlagen ist über die Erweiterung der bestehenden Netze und Anlagen für Trinkwasser, elektrische Energie, Telekommunikation, Fernwärme, Schmutzwasser und Regenwasser gegeben. Anbindungen werden dabei im Wesentlichen von der Reislinger Straße aus erfolgen, wo weitestgehend alle Leitungsnetze vorhanden sind. Zusätzlich besteht aber auch die Möglichkeit über den Nelkenweg her zu erschließen und entsprechende Ringschlüsse herzustellen.

Bezogen auf die hohe Dichte der Baugebiete und des beschränkten Angebots an öffentlichen Flächen wird die Stadt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit den Ver- und Entsorgungsträgern einen koordinierten Leitungsplan erstellen. In diesem Zuge werden den Trägern auch detaillierte Informationen über

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

die angestrebten Anzahlen der Wohneinheiten innerhalb der jeweiligen Baufelder, Straßenschnitte, angestrebte Energiekennzahlen usw. zugehen.

Bei den künftigen Trassengenehmigungen wird berücksichtigt, dass die Versorgungsunternehmen, die sich an der Koordination beteiligt haben, eine Position im Regelquerschnitt erhält. Eine Zone von 1,00 m vor den Privatgrundstücken wird von Versorgungsleitungen frei gehalten, um die Kellerwandkonstruktionen in den Bereichen in denen die Baulinien auf der Grundstücksgrenze liegen, realisieren zu können.

Das Gebiet wird von der Stadtwerke Wolfsburg AG für die WOBCOM GmbH Wolfsburg AG mit hochmodernen Glasfaserleitungen ausgebaut. Es ist somit die Telefonie, Daten- und Internetanbindung und auch Kabelfernsehen möglich.

Die weitere Grundversorgung für die Telekommunikation auch über Glasfaserleitungen erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom GmbH. Die Nutzung der Verkehrsflächen für Leitungstrassen der Gesellschaft ist möglich. Anlagen der Gesellschaft befinden sich im Straßenraum der Reislinger Straße und des Nelkenweges sowie als Hausanschlussleitungen auf den privaten Grundstücken. Im Verlauf des geplanten Komfortadweges liegt eine Glasfasertrasse der Gesellschaft zur Versorgung des geplanten Baugebiets "Steimker Gärten". Die Glasfasertrasse ist durch die Lage im öffentlichen Wegeraum in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Baugebiets Hellwinkel wird lediglich der Rückbau einer Hausanschlussleitung für das Vereinsheim der Kleingärtner an der Reislinger Straße erforderlich. Die weiteren Trassenverläufe der Gesellschaft sind nicht betroffen.

So ist der Trassenbestand der Gesellschaft im nordöstlichen Bereich der Reislinger Straße auch innerhalb der geplanten Einbringung einer Mobilitätstrasse in der Reislinger Straße beachtet. Nach den aktuellen Planungen können die vorhandenen Leitungen in der Nebenanlage der späteren Trasse verbleiben. Sollten sich in weiteren Verfahren zur Realisierung der Mobilitätstrasse für einen Anschluss an eine spätere AGR o.a. andere Querschnitte ergeben, werden die Leitungen der Telekom in einem evtl. benötigten Planfeststellungsverfahren als Bestandsleitungen vorgegeben und berücksichtigt. Bei einem Planfeststellungsverfahren werden auch wieder die Versorgungsträger beteiligt werden.

Nach Angabe der LSW Netz GmbH sind zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie mindestens zwei Transformatorenstandorte erforderlich, die entsprechend der abschnittswise Baugebieterschließung ab 2016 und ab 2019 für den jeweiligen Bauabschnitt innerhalb der als Gartenland festgesetzten Flächen errichtet werden sollen. Als weiterer Standort kommt der Kreuzungspunkt der Radwege, direkt südlich der südlichen Wiesenterrasse außerhalb des Plangeltungsbereichs in Betracht. Die Standorte sind mit einem entsprechenden Symbol versehen. Eine Festsetzung als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht erforderlich, da sich die Gebiete im Eigentum der Stadt befinden bzw. vor Realisierung befinden werden.

Die innerstädtische Lage und der hohe Verdichtungsansatz prädestinieren die neuen Baugebiete für einen Anschluss an das Wolfsburger Fernwärmenetz. Aus diesem Grund wird die LSW Netz GmbH zumindest für jedes Baufeld einen Hausanschluss vorsehen. Hier wird es seitens der Stadt eine Satzung geben.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässerungstechnisch vollständig erschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei den Kläranlagen der WEB zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügen.

Da eine kontrollierte Versickerung des anfallenden Regenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse und der oberflächennahen Grundwasserstände nicht möglich ist, ist

zur gedrosselten Ableitung des in den Baugebieten und den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers ein differenziertes Regenwassermanagement vorgesehen, das neben der Anlage von Stauraumkanälen innerhalb der Reislinger Straße auch die Einbeziehung der beiden zentralen öffentlichen Grünflächen ("Wiesenterrassen") als Regenwasserrückhalteflächen vorsieht. Die Grünflächen sollen dabei so hergerichtet werden, dass für das für besondere Regenereignisse auch die Wiesenflächen an ihrer Oberfläche für die Regenwasserrückhaltung beansprucht werden. Entsprechend ihrer Doppelfunktion sowohl für die örtliche Naherholung und Durchgrünung, wie auch für die für die Regenwasserbewirtschaftung, werden die beiden öffentlichen Grünflächen auch als Flächen für die Regenwasserrückhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB näher bestimmt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ergänzende Maßnahmen, bspw. die Anlage von Rigolen im Bereich von Baumpflanzungen, vorgesehen.

Eine gesonderte Festsetzung des in der Reislinger Straße vorgesehenen Staukanals ist nicht notwendig, da öffentliche Verkehrsflächen regelmäßig Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen aufnehmen.

In Bezug auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gibt die WEB den Hinweis, dass auch hier Kanalisationsanlagen hergestellt werden müssen. Die Betriebspunkte dieser Anlagen (Schächte) müssen von Fahrzeugen der Kanalunterhaltung befahren werden können (Breite der Wege mind. 3,50 m). Dies gilt insbesondere für die Quartierspromenade.

Die Müllentsorgung und Sammlung von Wertstoffen wird durch die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS) durchgeführt. Die Anlage des Quartiers mit einer Ringstraße, das zwei Anschlüsse an die Reislinger Straße und einen Anschluss an die Schreiberstraße (über den Nelkenweg) besitzt, sorgt dafür, dass der größte Teil der Baugebiete direkt und ohne Wendeerfordlichkeiten angefahren werden kann. Eine Querung der Quartierspromenade im Westen des Planbereichs für Schwerlastfahrzeuge ist dabei bauplanungsrechtlich möglich und wurde innerhalb der bereits vorliegenden Straßenausbauplanungen berücksichtigt.

In der Sackgassensituation im Südosten des Planbereichs besteht mit einer bis zu 25 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum zur Anlage einer Wendeanlage für größere Müllfahrzeuge. Für die weiter östlich gelegenen Baugebiete gilt, dass die dortigen Anlieger ihre Müllbehälter und Wertstoffe am Tag der Abfuhr an der Wendeanlage bereitstellen müssen.

Für die Sackgassensituation im Nordwesten berücksichtigt der Bebauungsplan mit einem Durchmesser von 21 m eine ebenfalls ausreichend große Wendeanlage für die Müllabfuhr.

Da die Quartierspromenade dem Fußgängerverkehr vorbehalten ist und nur durch die dringend notwendigen Sonderverkehre wie Rettungsdiensten und der Feuerwehr beansprucht werden soll, haben die Anwohner der Quartierspromenade ihre Müllbehälter und Wertstoffe an den oben beschriebenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereitzustellen. Die Anhandgabe der betroffenen Baugebiete ist so beabsichtigt, dass jedes an der Quartierspromenade gelegene Baufeld auch eine eigentumsrechtlich gesicherte Anbindung an die allgemeine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Süden oder Norden erhält.

Standplätze für Wertstoffcontainer werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen geklärt.

Zu ergänzenden Hinweisen siehe Pkt. 5.10.

---

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

---

Wie bereits unter Pkt. 5.2.1 erläutert, wird den Zuständigkeiten innerhalb der Geschäftsbereiche der Stadt Wolfsburg geschuldet, dass der Großteil der zwischen den einzelnen Baufeldern anzulegenden Fußwege bzw. Fuß- und Radwege nicht über Verkehrsflächen, sondern durch Geh- und Fahrrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf öffentlichen Grünflächen gesichert wird.

Zur Klarstellung gegenüber den Ver- und Entsorgungsträgern, dass diese neben den öffentlichen Straßenräumen auch in öffentlichen Grünflächen Leitungen einbringen können, sind diese hier zusätzlich mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bedacht.

---

### 5.3 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

---

#### 5.3.1 Grünflächen, öffentlich

---

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

Da sich die Gestaltung der Flächen der weiteren festgesetzten Funktion für die Regenwasserbewirtschaftung unterordnen muss (siehe Pkt. 5.2.3) erfolgt keine weitergehende Zweckbestimmung, bspw. als Parkanlage.

In Fortsetzung der Funktion der Wiesenterrassen als Bindeglied und Bezugselement zur waldähnlichen Parkanlage setzt der Bebauungsplan auch für die südliche Bauzeile eine Freifläche als öffentliche Grünfläche, wenngleich in geringerer Ausdehnung, fest.

Für den südwestlichen Teil des Quartiers soll der Bezug in den bebauten Stadtteil des Hellwinkels durch eine parkartige Vernetzung der südwestlich, im Bebauungsplanbereich "Hellwinkel Süd" gelegen öffentlichen Grünfläche durch eine flächensparende Einzelhausbebauung in Form von Hochhäusern auf grünräumlich gestalteten Flächen hergestellt werden. Um dieses Ziel im Grundsatz zu sichern, ohne dass der Anteil an privatem Bauland zu sehr eingeschränkt wird, werden die grünräumlichen Verbindungen auf eine Breite von 12,5 – 13,5 m begrenzt. Wegen der Kleinräumigkeit der Flächen und ihrer Funktion als Wegeverbindung und Wegebegleitgrün ist eine weitergehende Zweckbestimmung entbehrlich.

Zur Dokumentation und Sicherung der Aufenthaltsfunktionen und der grünräumlichen Gestaltungsabsichten mit Baumpflanzungen innerhalb der Quartierspromenade setzt der Bebauungsplan für die nicht rein verkehrlich notwendigen Bereiche öffentliche Grünflächen fest. Gemäß ihrer Funktion als Erholungs-, Aufenthalts- und Spielflächen erfolgen entsprechende Zweckbestimmungen als Spielbereiche und Parkanlage.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere in den Artenschutz, soll der von Fledermäusen als Flugroute und Jagdhabitat genutzte Park- und Waldrand für die Tierart verbessert werden. Zu diesem Zweck ist die Anlage einer Obstbaumreihe auf der Nordseite des Radweges vorgesehen. Die erforderliche Bepflanzungsfläche wird mit den vorgesehenen Baumpflanzungen entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Maßnahme leitet sich zwar aus § 9 Abs. 1 Nr. 20

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

BauGB ab, auf eine entsprechende zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan wird allerdings zugunsten der Lesbarkeit des Plans verzichtet. Da die Baumpflanzungen ggf. die Abstände gem. Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) unterschreiten, ist eine entsprechende Duldung im Rahmen der Grundstücksveräußerung zu beachten.

Zur Vernetzung der Ost-West-gerichteten Radwegstrukturen untereinander, aber auch für eine quartiersübergreifende Verbindung von Nord nach Süd, sind zwischen einzelnen Baufeldern innerhalb der öffentlichen Grünflächen Rad- und Fußwegeverbindungen, differenziert für Radfahrer und Fußgänger sowie ausschließlich für Fußgänger vorgesehen. Die entsprechende rechtliche Sicherung der Verbindungen ist innerhalb der Grünflächen durch ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des jeweiligen Nutzerkreises beachtet.

Zur Klarstellung gegenüber den Ver- und Entsorgungsträgern, dass diese neben den öffentlichen Straßenräumen auch in öffentlichen Grünflächen Leitungen einbringen können, sind diese hier zusätzlich mit einem Leitungsrecht bedacht.

### 5.3.2 Grünflächen, privat

---

Die städtebaulichen Überlegungen zur Durchlässigkeit und Einbindung des neuen Baugebiets in den bebauten Stadtbereich des Stadtteils Hellwinkel schlagen sich innerhalb des Quartiersentwicklungsplans in klaren Zäsuren zwischen den Baublöcken an der Reislinger Straße nieder. Neben den Haupteingängen in das neue Quartier soll hier eine Vielzahl von fuß- und radläufig zu nutzenden, großzügig ausgeprägten Eingängen entstehen, die auch dazu dienen sollen die in der Gebäudekubatur einheitlich gestaltete Stadtansicht im Verlauf der Reislinger Straße zu gliedern. Um die Unterschiedlichkeit dieser Eingänge im Gegenüber zu den Straßeneinfahrten herauszustellen, muss hier der grünräumlich gestaltete Stadtraum dominieren. Aus diesem Grunde werden die die Rad- und Fußwege begleitenden privaten Grundstücksflächen auch als (private) Grünflächen und nicht als Baugebiete (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Die wegebegleitenden Grünflächen dienen auch dazu, die Durchwegungen so herzustellen, dass ein Landschaftsbezug zum südlich gelegenen Wald bzw. waldartigen Park entsteht, so wie er im zentralen Bereich mit den aneinander gereihten Wiesenterassen vorgesehen ist.

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

Das Aufnehmen der künftigen Bauflucht an der Reislinger Straße auch für die Neubebauung östlich der östlichen Quartiereinfahrt schafft aufgrund des Verschwenkens der Reislinger Straße nach Norden einen großzügigen privaten Hausvorbereich, der zugunsten der Straßenraumgestalt und des Stadtbildes als private Grünfläche festgesetzt wird.

Die bauliche Entwicklung im äußersten Osten soll auf die Südseite der "Waldstraße" beschränkt werden, wohingegen auf der Nordseite der parkartige Charakter des dortigen Wohngrundstücks in den Straßenraum der Waldstraße durch eine entsprechende



---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

private grünräumliche Gestaltung hineinragen soll, um die Straße nach Osten zu schließen bzw. in den Freiraum überzuleiten.

In der Verknüpfung der Leitbilder "Natur und Landschaft", "Vielfalt und Mischung" und "Nachbarschaften" mit der aktuellen Nutzung des Gebiets durch Kleingärten greift der Quartiersentwicklungsplan die Grundidee des Kleingartens auf und sieht zwei Areale vor, auf denen Gartenflächen für Mieter gebündelt zur Verfügung gestellt werden könnten. Entsprechend setzt der Bebauungsplan hierfür zwei größere Flächen als private Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung Gartenland fest. Im Unterschied zu Kleingartenanlagen nach Kleingartengesetz soll hier ausdrücklich die wohnungsnaher Gartennutzung im Vordergrund stehen, so dass bauliche Anlagen, wie bspw. Geräteunterstände auf eine Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

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

#### 5.4 Lärmschutz

---

Der Planbereich ist neben den allgemeinen Lärmeinflüssen in innenstadtnaher Lage insbesondere den Verkehrslärmeinflüssen von der Reislinger Straße her unterworfen.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf den Lärmschutz ausreichend Rechnung zu tragen, wurde parallel zur Planaufstellung ein schalltechnisches Gutachten<sup>5)</sup> erstellt, das neben dem Straßenverkehrslärm auf der Reislinger Straße und auf den Straßen innerhalb des künftigen im Baugebiets incl. des Nelkenweges auch den Pausenhof- und Schulsportlärm der angrenzenden "Hellwinkelschule" betrachtet hat.

Bei der Betrachtung des Straßenverkehrslärms hat das Gutachten einen Prognosewert für das Jahr 2025 zugrunde gelegt, der sowohl die allgemeine jährliche Verkehrszunahme in Wolfsburg wie auch einen neuen Anteil durch Fahrzeuge der Bewohner im künftigen Baugebiet Hellwinkel berücksichtigt. Die Rechenergebnisse stellen insofern einen Entwicklungsstand nach vollständiger Umsetzung beider Bauabschnitte des Baugebiets Hellwinkel dar.

Ausgehend von der aktuellen Verkehrsbelastung im Jahre 2013 von 11.000 – 12.000 Kfz/24h und eines seitens des Verkehrsgutachters in Ansatz gebrachten Prognosezuschlags von 12 % sowie rd. 3.000 zusätzlichen Fahrten durch das rd. 750 Wohneinheiten aufnehmende Baugebiet Hellwinkel, ermitteln sich Fahrzeugmengen von 13.300 – 13.900 Kfz/24h auf der Reislinger Straße für das Jahr 2025.

Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm bildet die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Nach § 2 dieser Rechtsordnung gelten für allgemeine

---

<sup>5)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Hellwinkel" der Stadt Wolfsburg, Nr. 12052/I, Garbsen, 23.01.2014

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Wohngebiete (WA) Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr).

Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sollen die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen werden. Sie betragen bei allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr). Der niedrigere Wert von 40 dB(A) in der Nachtzeit gilt u. a. für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Im Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 wird betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten um Hilfswerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

#### Straßenverkehrslärm Reislinger Straße im Baugebiet Hellwinkel

Das Schallgutachten ermittelt für den Tageszeitraum für die an der Reislinger Straße gelegenen Gebäudeseiten Beurteilungspegel von 63 – 67 dB(A). Die Orientierungswerte von 55 dB(A) werden somit um bis zu 12 dB(A) überschritten; die Werte der für Verkehrslärm maßgeblichen 16. BImSchV um bis zu 8 dB(A).

Durch die vorgesehene Blockrandbebauung in weiten Teilen des Baugebiets wird entlang der Reislinger Straße eine nahezu geschlossene, nur durch die zwei Hauptzufahrten und die öffentlichen Fuß- und Radwege unterbrochene II- bis VI-geschossige Bebauung entstehen, die die rückwärtig gelegenen Grundstücke und Baugebiete vom Straßenverkehrslärm auf der Reislinger Straße deutlich abschirmen wird. So prognostiziert das Gutachten nur für die Stirnseiten der Gebäuderiegel an der Reislinger Straße und etwas weiter im Bereich der beiden Hauptzufahrten weitere Überschreitungen der Orientierungswerte für den Tageszeitraum mit Pegelwerten von bis zu 62 dB(A), während ansonsten der maßgebliche Pegelwert von 55 dB(A) nahezu vollständig unterschritten wird.

Für die Nachtzeit errechnet das Schallgutachten um 12 dB(A) verringerte Geräuschpegel. Bezogen auf den für den Nachtzeitraum anzusetzenden, um 10 dB(A) gegenüber dem Tageszeitraum reduzierten Orientierungswert von 45 dB(A) ergibt sich somit eine ähnlich gelagerte Beurteilungssituation.

Zum Schutz des Wohnens vor Lärm gilt zunächst das Vermeidungsprinzip, das im vorliegenden Falle den Verzicht auf die erste Baublockreihe entlang der Reislinger Straße zur Folge hätte, da die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung (ohne Gebäudeabschirmung) erst südlich der 1. Baublockreihe eingehalten werden. In der Folge hieße dies einen Verzicht auf mehr als ein Viertel des Baugebiets, da sich die Fläche nicht nach Süden durch den dort gelegenen Wald und die Parkanlage erweitern lässt. Die Zahl der anvisierten Wohneinheiten würde sich um rd. 200 reduzieren, so dass die Stadt hierfür als Ersatz auf unbelastete Flächen im freien Außenbereich zurückgreifen müsste, um ihr Ziel zur Wohnentwicklung zu erreichen.

Alternativ zum Bauen innerhalb verkehrsverlärmter Bereiche besteht die Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes durch die Anlage straßenbegleitender Wälle oder Wände. Diese Maßnahmen kommen eher für den Außenbereich oder innerstädtischen Schnellstraßen in Frage, da hierdurch isolierte, nicht mit dem übrigen Stadtbereich verbundene "Inseln" geschaffen werden.

Im vorliegenden Fall entspricht das weder der städtebaulichen Situation, noch den grundsätzlichen Leitgedanken der Hellwinkelplanung, die neben "Natur und Landschaft" sowie "Vielfalt und Mischung" das Thema "Nachbarschaften" besonders her-

ausstellt. So greift der Quartiersentwicklungsplan die vorhandene offene Einzelhausstruktur auf der Nordseite der Reislinger Straße in Form stark gegliederter kleiner Wohnblöcke auf der Südseite der Straße auf, um hier einen innerstädtischen, lebendigen, nicht nur durch den Straßenverkehr definierten lebendigen Raum zu schaffen und die Reislinger Straße nicht als reine Zubringertrasse herabzustufen.

Bezogen auf die Intention einer starken Innenentwicklung zur Schonung des Außenraumes und dem Verknüpfungsgedanken des neuen Wohngebiets auch nach Norden über die Reislinger Straße hinweg folgend, verzichtet die Stadt auf die Festsetzung aktiver Schutzmaßnahmen und bestimmt dagegen passiven Schallschutz nach Vorgabe des Gutachtens. In diese Entscheidung ist auch einzustellen, dass die verlärmten Bereiche nahezu ausschließlich die Nordseiten betreffen, die Seiten also, die von vornherein für die Anlage schutzwürdiger Außenwohnbereiche wie Gärten, Terrassen oder Balkone ausscheiden. Insofern betrifft der Schallschutz ausschließlich den Innenraum von Wohnungen, der bezogen auf die aktuellen Maßnahmen zum Klimaschutz weitestgehend ohne besondere zusätzliche bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Die Festsetzung des passiven Schallschutzes erfolgt über die im Schallgutachten für den "ungünstigsten" Fall errechneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109. Dieses betrifft eine Immissionshöhe von 12 m, während für andere Immissionshöhen (Geschosse) um bis zu 2 dB(A) geringere Pegelwerte angenommen werden können. Diese nicht wesentlichen Abweichungen rechtfertigen keine nach einzelnen Geschossen differenzierte Festsetzung, da es im Regelfall kostengünstiger und vor allem in der Ausführung sicherer ist, eine Hausfassade mit gleichen Lärmschutzelementen auszustatten.

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Bebauungsplans erfolgt für die "freie" Schallausbreitung, die die künftige Bebauung entlang der Reislinger Straße nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan weder eine zeitliche Abfolge der Bebauung der einzelnen Baufelder bestimmt, noch für jede Bauzeile an der Reislinger Straße eine zwingend umzusetzende Gebäudehöhe festsetzt. Damit bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes allerdings auch die tatsächliche Situation, bspw. die Abschirmfunktion der straßenbegleitenden Bebauung, eingestellt werden kann, wird ein Abweichen von den Schallschutzfestsetzungen des Bebauungsplans über einen Einzelnachweis, bspw. durch das vorliegende Gutachten, das die Lärmsituation auch auf Grundlage des Quartiersentwicklungsplans mit der künftigen Bebauung darstellt, zugelassen.

Die der Reislinger Straße zugewandten Gebäudefassaden befinden sich nahezu ausschließlich im Lärmpegelbereich IV, während für die senkrecht zur Straße gelegenen Fassaden teilweise schon der Lärmpegelbereich III maßgeblich ist. Für beide Lärmpegelbereiche sind auf Grundlage der aktuellen Anforderungen zum Klimaschutz im Regelfall keine besonderen baulichen Erfordernisse notwendig. Für die rückwärtigen Gebäude ergeben sich durch die Lage in den Lärmpegelbereichen II und I noch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

In der Betrachtung des gesunden Wohnverhältnisse in Bezug auf den Lärm bildet der Schutz der Schlafruhe einen besonderen Aspekt, der durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nicht abgedeckt ist. So beeinträchtigt das kurzzeitige Öffnen von Fenstern zum Lüften von Räumen den allgemeinen Lärmschutz im Regelfall nicht, sofern es sich nicht um Schlafräume handelt. Bei Schlafräumen (und Kinderzimmern) ist dagegen eine dauerhafte Lüftung während der Nachtzeit zu gewährleisten, ohne dass dabei die Schlafruhe negativ beeinträchtigt wird. Insofern fordert der Bebauungsplan zusätzlich zum allgemeinen baulichen Schallschutz Maßnahmen, die sicherstellen, dass eine ausreichende Lüftung in Schlafräumen (und Kinderzimmer) bei Einhaltung

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

des Lärmschutzes im Sinne der Orientierungswerte (45 dB(A)) gewährleistet ist. Neben dem Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen für Räume an der Reislinger Straße kann es sich hierbei um Querlüftungen oder andere Maßnahmen der Haustechnik handeln.

#### Straßenverkehrslärm Wohngebietsstraßen Baugebiet Hellwinkel

Nach dem Schallgutachten erzeugt der im künftigen Baugebiet entstehende Individual- und Buslinienverkehr allenfalls Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) der für die Tageszeit maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) und zwar auch nur für den unmittelbaren Einfahrtsbereich der westlichen Zufahrt sowie für die Südseite der Gebäudefassaden an der dort anschließenden, nach Westen führenden Wohnstraße. Für alle übrigen neuen Straßenabschnitte des neuen Wohngebiets werden die Pegelwerte eingehalten bzw. unterschritten. Eine analoge Situation ergibt sich auch für die Nachtzeit, wobei das Gutachten die Überschreitung auf maximal 2 dB(A) ermittelt. Hinsichtlich dieser Überschreitungen, die die beiden Einfahrtsbereiche in die Reislinger Straße und den westlichen Abschnitt des nördlichen Verlaufs der Quartiersringstraße betreffen, wird auf die unter dem Punkt "Straßenverkehrslärm Reislinger Straße" getroffenen Aussagen zum Schutz von Schlafräumen verwiesen, die auch hier zu beachten sind.

#### Straßenverkehrslärm Reislinger Straße Nordseite

Die Altbebauung auf der Nordseite der Reislinger Straße unterliegt nicht den Regelungen zum Lärmschutz dieses Bebauungsplans, da hier bereits bauplanungsrechtliche Ordnungskriterien in Bezug auf die Lage an der Reislinger Straße bestehen. So ist bei der Betrachtung eines möglichen Konfliktpotentials in Bezug auf den Straßenverkehrslärm – anders als bei einer städtebaulichen Neuplanung wie dem Hellwinkel – die 16. BImSchV heranzuziehen, die Kriterien bei dem Bau oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen (und von Schienenwegen) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festlegt.

Nach § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV ist eine Änderung "wesentlich", "wenn (1) eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr [...] baulich erweitert wird oder (2) durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.

Eine wesentliche bauliche Veränderung der Reislinger Straße im Sinne von § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 der 16. BImSchV erzeugt der Bebauungsplan nicht. Zur verkehrlichen Einbindung des Baugebiets in die Reislinger Straße sind zwar Abbiegespuren und die Anlage von Lichtzeichenanlagen an den Einmündungen vorgesehen, eine oder mehrere zusätzliche Fahrstreifen zur Verkehrsbewältigung des Baugebiets "Hellwinkel" sind jedoch nicht Gegenstand der Erschließungsplanung.

Unabhängig von der Erschließungsplanung für das Baugebiet berücksichtigt der Bebauungsplan in der Festlegung der öffentlichen Straßenverkehrsflächenbreite entlang der Reislinger Straße einen zusätzlichen Raum für zwei Fahrstreifen zur Anlage einer aktuell in der Stadt diskutierten ÖPNV-Trasse. Die Trasse soll zur Entlastung der Verkehrssituation im Stadtgebiet auch vor dem Hintergrund der Wohnbauflächenexpansion im östlichen Stadtgebiet die Stadt- und Ortsteile bis Hehlingen/ Nordsteimke besser an die Innenstadt anbinden. Dabei werden zurzeit noch verschiedene ÖPNV-Systeme, wie bspw. der Einsatz von Elektro-Bussen diskutiert und geprüft.

Die noch nicht abschließende Festlegung über die Art des ÖPNV-Systems und seiner Taktung lässt zu diesem Zeitpunkt verlässliche Prognosen über mögliche Auswirkungen der Trasse, bspw. hinsichtlich eines veränderten Verkehrslärmaufkommens auf

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

der Reislinger Straße, nicht zu. Insofern muss die Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt und der Bevölkerung außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen eines weiteren Verfahrens, bspw. durch ein Planfeststellungsverfahren, gesondert erfolgen.

Für diese Vorgehensweise spricht auch die Tatsache, dass die in der Planung des Bebauungsplans berücksichtigten zusätzlichen ÖPNV-Fahrstreifen ihre Bestimmung erst dann entfalten, wenn diese im Zusammenhang weiterer baulicher Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets einen sinnvollen Teilabschnitt der geplanten Trasse bilden werden. Insofern ist die planerische Vorhaltung und ein möglicher Ausbau im Abschnitt des Bebauungsplanbereichs auch nicht als "wesentliche bauliche Änderung" im Sinne der Kriterien gem. § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV einzubeziehen.

Zur Überprüfung einer wesentlichen Lärmpegeländerung im Sinne von § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV vergleicht das Schallgutachten für 4 Aufpunkte im Wohnungsbestand an der Reislinger Straße die Prognosesituation für das Jahr 2025 ohne eine Verkehrsbelastung durch das Baugebiet ("Prognosenufall") mit der prognostizierten Verkehrsmenge im Jahre 2025 inklusive dem Baugebiet "Hellwinkel" und den dabei erforderlichen Lichtzeichenanlagen zur Verkehrsregulierung ("Prognoseplanfall").

#### **Tabelle Mehrbelastung Altbebauung (EG)**

Aufpunkt	Prognosenufall		Prognoseplanfall		Pegelerhöhung	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	Nachts
1	66,1	55,0	66,7	55,5	+ 0,6	+ 0,5
2	62,4	51,3	66,0	54,8	+ 3,6	+ 3,5
3	63,2	52,3	66,2	55,0	+ 3,0	+ 2,7
4	64,2	53,3	68,1	57,0	+ 3,9	+ 3,7

Nach den Berechnungsergebnissen werden im Jahre 2025 aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme (ohne das Baugebiet Hellwinkel) die Werte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) sowohl am Tage wie in der Nachtzeit um bis zu rd. 6 dB(A) überschritten.

In der Betrachtung der Pegelerhöhungen zwischen dem "Prognosenufall" und dem "Prognoseplanfall" (mit dem Baugebiet Hellwinkel) lässt sich aus der Tabelle ablesen, dass der Unterschied der künftigen Lärmbelastung kaum signifikante Unterschiede aufweist, sofern die notwendigen Lichtzeichenanlagen außer Acht gelassen werden. So verzeichnen die Berechnungen am Aufpunkt 1 im Bereich deutlich westlich der Baugebietseinfahrten lediglich geringe Pegelerhöhungen von 0,5 bis 0,6 dB(A), während für alle übrigen Aufpunkte, die im Nahbereich der künftigen Ampelanlagen liegen, deutliche Pegelerhöhungen um bis zu 3,9 dB(A) zu verzeichnen sind.

Bezogen auf § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV erfüllen die Pegelerhöhungen im Bereich der Aufpunkte 2, 3 und 4 zumindest einen Aspekt einer "wesentlichen Änderung".

Nach der Rechtsprechung leitet sich für bestehende Verkehrswege aus den Bestimmungen der 16. BImSchV i. d. R. kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ab, sofern nicht auch "erheblich baulich eingriffen" wird, auch dann nicht, wenn z. B. durch Verkehrs lenkende Maßnahmen, wie im vorliegenden Fall, eine Lärmsteigerung um mehr als 3 dB(A) eintritt und Immissionsgrenzwerte der "Lärmvorsorge" überschritten werden. Dieses würde selbst bei einer eventuellen Überschreitung der so genannten

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Sanierungsgrenzwerte (WA = 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht) gelten, die im vorliegenden Fall allerdings noch sicher eingehalten werden.

Aktuell sind konkrete Aussagen über die Auswirkungen einer wirksamen ÖPNV-Trasse zur Einbindung der bestehenden und geplanten Entwicklungsbereiche im Osten der Stadt nicht möglich, da sowohl die Art wie auch die Führung der Trasse noch in der Diskussion steht. Die Überlegungen zeigen jedoch, dass die Stadt bestrebt ist, die allgemeine Straßenverkehrsbelastung nicht kontinuierlich, wie in der Prognose zugrunde gelegt, zu steigern, sondern dieser Entwicklung zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm und zur Minimierung des Verkehrs entgegen zu steuern mit dem Ziel, dass die errechneten hohen Lärmpegel auf der Reislinger Straße nicht eintreten werden.

#### Straßenverkehrslärm Nelkenweg

In praktischer Umsetzung des Leitgedankens der "Nachbarschaften" soll die vorhandene Sackgasse Nelkenweg mit der künftigen südlichen Wohngebietsstraße im Baugebiet Hellwinkel verbunden werden, um so eine Verbindung mit der Altbebauung herzustellen und die allgemeine Durchlässigkeit der Wohngebiete zu erhöhen.

Die Öffnung der Sackgasse zugunsten des Durchfahrtsverkehrs verändert die Verkehrsfunktion des Nelkenweges dabei vollständig, so dass hier anders als in der Reislinger Straße, ein "erheblicher baulicher Eingriff" im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV vorbereitet wird.

Nach der 16. BImSchV wird für die schutzbedürftigen Baugebiete und Außenwohnbereiche in unmittelbarer Lage zum (erheblich) geänderten Straßenabschnitt ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst, wenn sich die Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen ("wesentliche Änderung") und eine Überschreitung der Vorsorgegrenzwerte gemäß § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tage bzw. 49 dB(A) in der Nachtzeit vorliegt.

Bei dem prognostizierten Verkehrsmengen – prognostiziert ist eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von 200 – und der Einrichtung einer Buslinienverbindung in einem 30-Minuten-Takt ermittelt das Gutachten keine Überschreitung der Vorsorgegrenzwerte und auch keine "wesentliche" Erhöhung im Sinne der 16. BImSchV.

#### Schallbetrachtung "Hellwinkelschule"

Bei der Betrachtung des Schulsportlärms in der "Hellwinkelschule" ermittelt das Gutachten bei einer 6-stündigen Schulsportnutzung für den Westrand der geplanten Wohnbebauung im Baugebiet "Hellwinkel" Pegelwerte von bis zu rd. 58 dB(A) innerhalb eines rd. 15 m tiefen Bereichs, gemessen von der Grenze des Schulgeländes. Weiter östlich liegen die Lärmpegelwerte unterhalb einer Grenze von 55 dB(A).

Die nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete geltenden Werte von 55 dB(A) für Zeiten außerhalb der Ruhezeiten werden damit innerhalb dieser wenigen Teilflächen überschritten. Dabei wären vornehmlich Westfassaden der Wohngebäude betroffen, die relativ nahe am Schulgelände errichtet würden. Für den nördlichen Baublock findet zudem eine deutliche Überlagerung mit dem Verkehrslärm auf der Reislinger Straße statt, so dass eine tatsächliche mögliche Beeinträchtigung durch den Sportlärm nur für die Westseite des mittleren Baublocks eintreten könnte, sofern die hier vorgesehene offene Bebauung ("Dorf") schutzwürdige Außenwohnbereiche innerhalb dieser Flächen vorsehen würde.

Nach § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Re-

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

gelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

In diesem Kontext ist auch der Pausenlärm durch Schulkinder zu sehen, so dass sich zumindest rechtlich keine Beeinträchtigung, sondern allenfalls ein persönliches Empfinden von Anwohnern ergeben könnte.

Mit Bezug auf die Verlärmungen im Norden im Einflussbereich der Reislinger Straße und die als sozialadäquat hinzunehmenden Pausengeräusche verzichtet die Stadt begründeter Maßen auf Festsetzungen zum Schutz gegenüber den festgestellten wenigen Überschreitungen durch Schulsportgeräusche bspw. durch ein Abrücken der betroffenen Wohngebiete zur Schule, zumal davon auszugehen ist, dass schutzwürdige Außenwohnbereiche vorwiegend auf der Südseite der Gebäude angelegt werden.

## 5.5 Naturschutz und Landschaftspflege/ Grünordnerische Festsetzungen

---

Der Quartiersentwicklungsplan "Hellwinkel" macht den Landschaftsraum des Urstromtals der Aller, in dem das Baugebiet liegt, wahrnehmbar und zieht das Thema Natur in Form einer Nutzung der natürlichen "Elemente" bis ins Detail der Bebauungsstruktur hinein. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiräume. Das mit dem Kollerschen Entwurfsprinzip für Wolfsburg geschaffene "Recht auf Grün" wird auf diese Weise in ein Quartier mit hoher Bebauungsdichte überführt.

Die leichte Hanglage des Geländes wird terrassiert, so dass vier parallel zum Gelände verlaufende Ebenen das Terrain strukturieren. Die Geländeabfangungen werden in Mauern und besonders gestalteten Erdgeschosszonen ablesbar sein. Die Wald und Parkkante wird von den vielfältigen Nord-Süd-Querungen aus sichtbar gemacht. Sie wird dadurch zum wesentlichen Bezugsmerkmal im Quartier. Der großräumige Landschaftszusammenhang wird durch die Nord-Süd-Querung der gestaffelten "Wiesenterassen" erfahrbar. Sie liegen im Zentrum des Quartiers und dienen der Durchwegung vom Allertal bis ins Hasselbachtal.

Auch die kulturelle Landschaft der Kleingärten soll in der Quartiersentwicklung Niederschlag finden. So sind bestimmte Flächen im Quartier für Mietergärten und Hecken als typisches Element für die Einfriedung der Grundstücke vorgesehen. Die Pflanzung von Obstbäumen bietet am Waldrand und im Parkbereich des Gebiets "Hellwinkel Süd" den jetzt im Gebiet lebenden Vögeln einen Ausweichort und Fledermäusen ein Jagdhabitat und eine Leitstruktur.

Den Schutz von Natur und Landschaft beachtend hat die Stadt für die Kleingartenanlage und der angrenzenden Flächen eine Biotoptypenerfassung<sup>6)</sup> durchführen lassen, die um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>7)</sup> ergänzt wurde.

Danach zeigen alle vorgefundenen Biotoptypen ohne Ausnahme eine deutliche anthropogene Überprägung und sind demzufolge als bedingt naturnah (Wertstufe 3 nach dem NLÖ-Modell) anzusehen. Keiner der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen entspricht einem Lebensraumtyp nach Anhang I der EU FFH-Richtlinie.

---

<sup>6)</sup> Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Erfassung von Biotoptypen sowie ausgewählte Tier- und Pflanzengruppen im Bereich der Kleingärten und angrenzender Gehölzbestände in Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel, Braunschweig, Dezember 2012

<sup>7)</sup> Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Bauleitplanung Wolfsburg Hellwinkel, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Braunschweig, März 2014

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Wuchsstellen landesweit gefährdeter bzw. gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen wurden ebenfalls nicht kartiert.

Gemäß einer Potentialabschätzung fanden in Bezug auf die Fauna Kartierungen von Brutvögeln und von Fledermäusen statt. Dabei hat sich ergeben, dass das Gebiet eine besondere Bedeutung für Höhlenbrüter und hier besonders für den Gartenrotschwanz, der innerhalb Wolfsburgs einen Verbreitungsschwerpunkt im Bereich des Steimker Berges hat, besitzt.

Seitens der Fledermäuse wird das Gelände der Kleingärten von mehreren Arten als Jagdhabitat genutzt, wobei das Gutachten die hohe Stetigkeit der Zwergfledermaus besonders hervorhebt. Quartiere wurden nicht nachgewiesen, doch ist bei den Gebäuden und ggf. älteren Bäumen Quartierpotenzial als Zwischenquartier für einzelne Individuen vorhanden. Das Gelände der Kleingärten wird als Lebensraum von mittlerer Bedeutung für Fledermäuse eingeschätzt.

Der Wald und der Park und insbesondere der Übergangsbereich zu den Kleingärten werden nach Aussage des Gutachtens neben einzelnen Vorkommen weiterer Arten von Zwergfledermäusen und Breitflügelfledermäusen intensiv genutzt; zudem fungiert der Wald- und Parkrand als Flugroute für die beiden genannten Arten.

Zur Minimierung und dem Ausgleich der Eingriffe in den Lebensraum des Gartenrotschwanzes und von Fledermäusen dient die im Bebauungsplan festgesetzte Anlage einer Wildobstbaumreihe. Darüber sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs im Vorfeld der Planumsetzung als sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) vorgesehen, da der artenschutzrechtliche Fachbeitrag den Erhaltungszustand der lokalen Population des Gartenrotschwanzes ohne diese Maßnahmen als mittel bis schlecht bewertet. Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>8</sup> ist hierfür die Umwandlung von Ackerflächen zugunsten von Wiesenflächen mit Obstbäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Waldes, südöstlich des Planbereichs (Fläche A des Maßnahmenkonzepts der artenschutzrechtlichen Prüfung) sowie begleitend zu der linearen Gehölzstruktur südwestlich von Reislingen (Fläche B des Maßnahmenkonzepts) vorgesehen. Darüber hinaus sind zum allgemeinen Schutz von Singvögeln zahlreiche zusätzliche Nisthilfen aufgehängt worden.

In Ergänzung der unter Pkt. 5.3 Grünflächen begründeten Flächen- und Maßnahmenfestsetzungen schränkt der Bebauungsplan wegen der unmittelbaren Lage des Baugebiets am Stadtwald die Art der zulässigen Leuchtmittel für die Außenraumbelichtung zum allgemeinen Schutz von Tierarten ein. Ziel des Ausschlusses anderer Leuchtmittel ist die Verminderung der Anlockwirkung von Insekten aus dem Waldbereich, in deren Folge immer auch Fledermäuse oder Fressfeinde in das bebaute Stadtgebiet hereingelockt werden.

Im Zuge der Beachtung des allgemeinen Artenschutzes in Bezug auf die sonstigen Tierarten im Planbereich ist vorgesehen, die Beräumung und Baufeldreifmachung der Kleingartenanlagen jeweils außerhalb der Brut- und Setzzeiten und somit ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

---

<sup>8</sup>) Büro Drecker: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan "Hellwinkel", Stadt Wolfsburg, Juli 2014, aktualisiert März 2015, Hannover, 2015



Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Nach der im zugehörigen Grünordnungsplan<sup>9)</sup> zum Bebauungsplan durchgeführten Eingriffsbilanzierung (ergebnisorientiert dargestellt im Umweltbericht) erzeugt der Bebauungsplan ein erhebliches Defizit von **rd. 280.226 WE** (Werteinheiten gem. des sogenannten "Städtetagmodell"<sup>10)</sup>).

Mit Verweis auf die Ziele der Planung, zur Schonung des Außenraumes eine hohe Verdichtung im Plangebiet zu ermöglichen, wird die Stadt dieses Defizit durch Maßnahmen auf 3 Flächen außerhalb des Planbereichs ausgleichen (siehe Plan im Anhang der Begründung).

Betroffen hiervon ist die Fläche 1 südlich von Reislingen (Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.), wo Ackerflächen auf 9.532 m<sup>2</sup> zugunsten von Wiesenflächen mit Obstbäumen und Sträuchern umgewandelt werden. Es handelt sich hierbei zugleich um eine der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmenflächen.

Die 2. Fläche befindet sich in der Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13, und besitzt eine Größe von insgesamt rd. 80.400 m<sup>2</sup>. Es besteht hier die Absicht naturschutzfachlich hochwertiges mageres mesophiles Grünland mit Lerchenfenstern zu entwickeln. Sollte sich dieses nicht einstellen, soll ein Teil der Fläche (rd. 64.120 m<sup>2</sup>) mit Obstbäumen bepflanzt werden, um eine Streuobstwiese zu entwickeln. Die Lerchenfenster auf rd. 16.280 m<sup>2</sup> bleiben erhalten.

Für eine 3. Fläche in der Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58, hat die Stadt bereits Maßnahmen durchgeführt, die im Zusammenhang mit der Klinikumerweiterung stehen. Hier besteht ein noch nicht verbuchter Maßnahmenüberschuss von 32.342 WE, der dem Bebauungsplan Hellwinkel zugeordnet wird.

#### Entwicklung von hochwertigem Magerrasen auf der Fläche 2:

Sofern sich auf der Maßnahmenfläche 2 der angestrebte hochwertige Magerrasen einstellen sollte, ermittelt das Bilanzierungsmodell ein Gesamtaufwertungspotential von **rd. 292.606 WE**. Gegenüber dem Defizit von **280.226 WE** im Planbereich ergibt dieses einen rechnerischen Kompensationsüberschuss von 12.380 WE.

	<b>Aufwertungspotential mit Magerrasen</b>
Fläche 1	19.064 WE
Fläche 2	241.200 WE
Fläche 3	32.342 WE
<b>Summe</b>	<b>292.606 WE</b>

#### Entwicklung einer Obstbaumwiese auf Teilen der Fläche 2:

Sollte sich auf der Fläche 2 der hochwertige Magerrasen nicht einstellen, so dass ergänzend Obstbäume anpflanzt werden, ermittelt sich ein Gesamtaufwertungspotential auf allen drei Flächen von **276.326 WE**. Gegenüber dem Defizit von **280.226 WE** im Planbereich ergibt dieses ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 3.900 WE.

<sup>9)</sup> Planungsbüro Drecker: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Hellwinkel", Stadt Wolfsburg, Nr. 313917, Hannover, 23.05.2016

<sup>10)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

	<b>Aufwertungspotential mit Obstbäumen</b>
Fläche 1	19.064 WE
Fläche 2	224.920 WE
Fläche 3	32.342 WE
<b>Summe</b>	<b>276.326 WE</b>

Abhängig von den tatsächlich zum Tragen kommenden Maßnahmen auf der Fläche 2 sorgen die Gesamtmaßnahmen im Ergebnis rechnerisch entweder für einen leichten Überschuss (+12.380 WE) oder für ein geringes Defizit (-3.900 WE). Bezogen darauf, dass es sich um eine Modellrechnung handelt, sind geringe Abweichungen, die in diesem Fall weniger als 2% des Eingriffswertes entsprechen, zu vernachlässigen. Das Kompensationserfordernis, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht, wird durch die Maßnahmen auf den externen Flächen im Ergebnis somit vollständig ausgeglichen.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Darüber hinaus ist eine Sicherung der Flächen und Maßnahmen zugunsten dieses Bebauungsplans gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des erneuten Auslegungsbeschlusses erfolgt. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis. Die Belange von Natur und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insofern vollends berücksichtigt.

## 5.6 Baugrund/ Altlasten

Zur generellen Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebiets und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens in Hinblick auf die Dimensionierung der Regenwasserableitung wurde ein Bautechnisches Bodengutachten für den Planbereich eingeholt <sup>11)</sup>. Mit Blick auf die erforderliche Baufeldfreimachung und die vorhandenen befestigten Fahr- und Stellplatzflächen erfolgten in diesem Zuge auch Probeentnahmen und Analysen des Oberbodens und der Wegebefestigungen.

### a) Baugrund

Nach Aussagen des Gutachtens stehen in der nördlichen Hälfte des Gebiets gut tragfähige Sande an; in der südlichen Hälfte wurde Geschiebelehm/ Geschiebemergel festgestellt, der eine mäßige Tragfähigkeit aufweist. Hinweise auf gering oder sehr gering tragfähige Bereiche haben sich nicht ergeben. Das Areal kann unter diesem Gesichtspunkt mit Wohnhäusern bebaut werden.

Die Aufwendungen für die Gründung von Gebäuden werden sich dabei im Allgemeinen im üblichen Rahmen bewegen. Flachgründungen auf bewehrten Streifen- und Einzel-fundamenten oder auf durchgehenden Stahlbetonsohlen sind möglich. Die frostfreie Gründungstiefe beträgt mindestens 1 m.

Dort, wo die Gründungssohlen im Geschiebelehm/ Geschiebemergel liegen, wird der Einbau von lastverteilenden Polsterschichten unter der Gründungssohle erforderlich. Die Voraussetzungen für die Ermittlung des aufnehmbaren Sohldrucks ("zulässige Bodenpressung") nach Tabellenwerten entsprechend DIN 1054 liegen hier aufgrund der

<sup>11)</sup> Ingenieurbüro BGA: Bebauungsplan "Hellwinkel", Wolfsburg/ OT Hellwinkel, Bautechnisches Gutachten, Nr. 384.13, Braunschweig, 01.08.2013

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

wechselhaften Verhältnisse und der zeitweise relativ hohen Grund- und Stauwasserstände nicht vor. Erdstatische Nachweise sind daher einzelfallbezogen zu führen.

Zur Bauausführung und zum Bodenschutz gibt das Gutachten ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen:

"Der in der südlichen Hälfte des Planungsgebietes dicht unter der Geländeoberfläche anstehende Geschiebelehm ist witterungs- und strukturempfindlich. Es sind daher witterungsbedingte Behinderungen und Erschwernisse, u. U. auch Wartezelten zur Abtrocknung des Erdplanums bei der Durchführung der Erdarbeiten einzuplanen. Abtragsflächen sollen eben und glattflächig mit ausreichender Neigung angelegt werden, damit Wasser ungehindert abfließen kann. Abtragsflächen im Geschiebelehm sollten nur kurzzeitig Witterungseinflüssen ausgesetzt werden. Der Oberboden soll daher nur dort abgetragen werden, wo unbedingt erforderlich. Die Abtragsflächen und Aushubsohlen im Niveau des Geschiebelehms/ Geschiebemergels sollen zum Schutz vor Witterungseinflüssen umgehend mit Schutzschichten abgedeckt werden."

Die Untere Boden-/Immissionsschutzbehörde gibt den ergänzenden Hinweis, dass sich unterhalb des Parkplatzes des Kleingartenvereins im ersten Bauabschnitt bis in eine Tiefe von 1,60 m umgelagerter Boden mit sehr geringen Fremdstoffanteilen (Ziegelreste) befindet. Im Rahmen der weiteren Planungen ist hier das Setzungsrisiko durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu klären.

#### b) Grundwassersituation

Die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet sind insgesamt als ungünstig zu bewerten, da zeitweise geländenahe Grund- und Stauwasserstände vorliegen können. Es sind daher Schutzmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben und Wohnhäusern/ Kellern erforderlich.

Je nach Tiefe von Fundamentgraben und Baugruben, insbesondere bei dem Bau der Tiefgaragen oder einer sonstigen Unterkellerung, können bauzeitliche Wasserhaltungen erforderlich werden.

Wegen der Fließgefährdung der Sande sind im nördlichen Bereich geschlossene Wasserhaltungen einzuplanen. Im Verbreitungsgebiet des Geschiebelehms/ -mergels sind offene Wasserhaltungen ausreichend. Bei starken wasserführenden Sandlagen können allerdings auch hier geschlossene Wasserhaltungen erforderlich werden. Einzelheiten zur Gründung und Abdichtung von Gebäuden, zur Trockenhaltung von Baugruben etc. sind im Rahmen von objektbezogenen gründungstechnischen Bearbeitungen festzulegen.

Weitergehende Hinweise und Empfehlungen zur Bebauung aber auch zum Straßen- und Kanalbau sind dem Gutachten zu entnehmen.

#### c) Versickerung

In der nördlichen Hälfte des Planungsgebietes ist in den Sanden bei geringen Schluff- und Tonanteilen eine Versickerung von Niederschlagswasser i. S. des DWA-Arbeitsblattes A 138 im Grundsatz möglich. Aufgrund der zeitweise hohen Grundwasserstände kommen hier allerdings nur Flächen- und Muldenversickerungen, ggf. Rigolen mit geringen Verlegetiefen in Frage. Schachtversickerungen sind aufgrund zu geringer Stärke der ungesättigten Bodenzone nicht möglich.

In der südlichen Hälfte des Planungsgebietes steht unter der Geländeoberfläche schwach bis sehr schwach wasserdurchlässiger Geschiebelehm an. Hier ist eine planmäßige technische Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Vor diesem Hintergrund wird die öffentliche Regenwasserkanalisation und -regenwasserrückhaltung so ausgelegt werden, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig aufzunehmen bzw. abzuleiten.

#### d) Schadstoffbelastung/ abfalltechnische Klassifikation

Aus den insgesamt 12 über das Plangebiet verteilt vorgenommenen Kernrammbohrungen wurden Mischproben für die obere Bodenebene (Tragschichten/ Aufschüttungen) und für die untere Bodenebene (Untergrund bis 1,5 m unter OKT) gebildet und analysiert.

Danach ist keine der Mischproben als gefährlicher Abfall einzuordnen. Eine stoffliche Verwertung im Erdbau gemäß LAGA-TR Boden<sup>12)</sup> ist ebenso möglich wie eine Verbringung auf eine Deponie für nicht gefährliche Abfälle (DK 0-Deponie).

Nach den Analyseergebnissen weist die Probe für die untere Bodenebene keine bzw. eine unerhebliche Schadstoffkonzentration auf => Z 0 (Zuordnungswert gem. LAGA-TR Boden). Die Probe für den Oberboden bzw. die Bodenbefestigungen ist dagegen dem Zuordnungswert => Z 2 zuzuordnen, da in der Probe ein hoher Gehalt des gesamten Organisch gebundenen Kohlenstoffs (TOC) ermittelt wurde. Es handelt sich dabei um keinen Schadstoff im engeren Sinne, führt allerdings dazu, dass die sonst unauffällige Probe nicht in den Zuordnungswert => Z 0 erreicht

Eine dichtere Beprobung des Planbereichs hinsichtlich von Altlasten wurde nicht vorgenommen, da weder die Vornutzung noch die vorliegenden Analysen Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Belastungen des Bodens aufweisen.

Hinsichtlich der Baufeldberäumung empfiehlt das Gutachten, "die örtlich vorliegenden Befestigungen aus Asphalt (z. B. im Bereich der Vereinsheime) zur abfalltechnischen Klassifizierung beproben und chemisch untersuchen zu lassen. Für die Anbindung von Erschließungsstraßen an die bestehenden Straßen ist örtlich die Aufnahme vorhandener Asphaltdecken und Tragschichten notwendig. Zur abfalltechnischen Klassifizierung sind hier ebenfalls Probenahmen und Analysen erforderlich. [...] Vor dem Rückbau der Gartenhäuser wird eine Überprüfung auf etwaige Schadstoffbelastungen (z. B. Teerpappe, künstliche Mineralfasern, Asbestprodukte o. Ä.), ein sog. Schadstoffkataster, empfohlen."

## 5.7 Vorbeugender Brandschutz

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

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist der DGW Blatt 405 bzw. dem NBrand-SchG § 2, Abs. 1, Punkt 2 zu entnehmen. Die Löschwasserentnahmestellen sind bereits mit der Berufsfeuerwehr Wolfsburg, Vorbeugender Brandschutz im Rahmen der zwischenzeitlich vorliegenden Realisierungsplanung abgestimmt.

Die Notwendigkeit zur Erstellung von Trinkwassernotbrunnen gem. Wassersicherungsgesetz (WasSG) und Wassersicherstellungsverordnung (WasSV) ist zu beachten und im Einzelfall mit der Berufsfeuerwehr Wolfsburg, Zivil- und Katastrophenschutz ab-

<sup>12)</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

zustimmen. Das Brandschutzkonzept für das Baugebiet sieht erforderlichen Falls die Anlage von Löschwasserzisternen jeweils innerhalb der beiden Gartenlandflächen vor. Nach Angabe der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG. als Träger des Trinkwasserleitungsnetzes kann der Grundschutz für den Löschwasserbedarf über die vorhandenen bzw. neu zu planenden Trinkwasserleitungen nur mit einem Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h angesetzt werden.

## 5.8 Kampfmittel

---

Eine Auswertung von Luftbildern für den Planbereich durch das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigung, ist erfolgt. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

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

## 5.9 Nachrichtliche Übernahmen/ Denkmalschutz

---

### Baudenkmalschutz

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

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

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

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

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

### Bodendenkmalschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg (Herr Daniel Pollok, Tel. 05361/28-2491) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 05351/121-606-10) anzuzeigen. Vorsorglich weist die untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

## 5.10 Ergänzende Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Ver- und Entsorgung

Zur Planrealisierung gibt die Deutsche Telekom GmbH folgende Hinweise:

"In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Stellungnahme genannten Adresse so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden."

Die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH weist darauf hin, dass eine Erschließung des Gebietes in der Regel nicht ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten gegeben ist. Wenn die Stadt an einem Ausbau interessiert ist, ist die Gesellschaft gerne bereit ein entsprechendes Angebot zu erstellen.

Die LSW Netz GmbH gibt ergänzend die Hinweise, dass die Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser, elektrischer Energie und Fernwärme auf der Grundlage des bestehenden Konzessionsvertrages mit der Stadt Wolfsburg erfolgt. Im Zuge der Detailplanungen muss eine für alle Leitungsträger ausreichende Trasse gefunden werden. Diese Trasse darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk die Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Des Weiteren muss die Lage der Trasse so gewählt werden, dass sie durch die Baugruben und Spundwände zur Realisierung der an der Grundstücksgrenze abschließenden Tiefgaragenwände nicht beeinträchtigt wird.

Bei Veräußerung von Grundstücken mit Versorgungsstrassen sind diese durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) weisen darauf hin, dass befestigte Grundstücksflächen, auch bei gedrosselter Regenwasserableitung, mit der normalen Regenwassergebühr veranlagt werden. Eine Gebührenminderung ist nicht vorgesehen.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS) weist darauf hin, dass die nordwestliche Einmündung des Radweges von der Reislinger Straße in das Wohngebiet mit einem entsprechenden Kurvenradius ausgestattet und vom Schulgelände mit einem Zaun abgetrennt sein muss, wenn es auch für Fahrzeuge der WAS genutzt werden soll.

Entsprechend den Gebäudegrößen und den damit verbundenen Wohneinheiten ergeben sich verschieden große Abfallbehälterstellplätze, welche natürlich entsprechend der Anzahl der benötigten Abfallbehälter für Papier, Restabfall, Bio und Grüner Punkt einkalkuliert werden müssen.

Die WAS weist hier ausdrücklich auf die Wolfsburger Abfallsatzung hin, speziell die Paragraphen § 22 (Bereitstellung und Abfuhr der Abfallbehälter und Abfallsäcke) bzw. § 23 (Standplatz und Transportweg für Abfallbehälter). Die Abfallsatzung kann auf der Internetseite der WAS eingesehen werden.

Als Stellplatz für Glas und Papier favorisiert die WAS einen Platz am östlichen Ende der Quartierspromenade im zweiten Bauabschnitt. Dieser müsste entsprechend für LKW (Abrollkipper mit 21 cbm Abrollkippercontainer) ausgelegt, entsprechend proportioniert und mit einem abgesenkten Bord versehen sein. Nach noch zu erfolgender Absprache mit der Rhenus Hannover müssten die Glasglocken von der Straße aus mit einem Ladearm zu erreichen sein, nicht zu vergessen auch die Parkmöglichkeiten für die Bürger, um entsprechend Altpapier und Altglas entsorgen zu können. Vom Straßenrand bis zur Glasglocke darf die Entfernung maximal 5 m betragen, welche sich an eine Glockengröße von max. 2,5 cbm orientiert. Sollte der Wunsch nach größeren Glocken bestehen, so ist dies unbedingt mit der Rhenus abzusprechen, außerdem ist dann von einer kürzeren Entfernung zwischen LKW und Glasglocke auszugehen.

#### Wasserrechtliche Belange

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

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

---

## **6. Umsetzung der Planung**

---

### 6.1 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straße, Wege und öffentlichen Grünflächen wird durch die Stadt Wolfsburg vorgenommen. Die Stadt ist Eigentümerin der Baugebiete und wird diese erschlossen an Investoren und Investorinnen veräußern.

Über die Kostenbelastung durch Grunderwerbs- und Erschließungskosten erfolgt eine gesonderte Information des Rates.

#### Beitragspflicht:

Durch das Baugebiet werden Umbaumaßnahmen in der Reislinger Straße sowie im Nelkenweg erforderlich. Beitragsrechtlich findet hier das NKAG (Niedersächsisches

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Kommunalabgabengesetz) Anwendung. Die satzungsmäßige Behandlung wird in einer separaten Vorlage dargelegt.

## 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden im Verlauf des Nelkenwegs zum Ausbau der Straße erforderlich. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden dabei nicht erforderlich, da Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers besteht.

## 7. Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil
allgemeine Wohngebiete (WA)	7,27 ha	50 %
- Hellwinkel	- 6,64 ha	
- Nelkenweg (Hellwinkel Süd)	- 0,61 ha	
Verkehrsflächen, öffentlich	5,63 ha	40 %
- Straßenverkehrsflächen	- 4,16 ha	
- Quartierspromenade	- 0,75 ha	
- Rad- und Fußweg	- 0,72 ha	
Grünflächen, öffentlich	1,27 ha	7 %
- Park- und Spielflächen	- 0,40 ha	
- Regenwasserrückhaltung	- 0,33 ha	
- Straßenbegleitgrün	- 0,54 ha	
Verkehrsflächen, privat	0,03 ha	<1 %
- Fußweg	- 0,03 ha	
Grünflächen, privat	0,40 ha	3 %
- Mietergärten	- 0,16 ha	
- sonstige Grünflächen	- 0,24 ha	
<b>Gesamt</b>	<b>14,60 ha</b>	<b>100 %</b>



## Teil II: Umweltbericht

### 1.0 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Quartiersentwicklungsplans Hellwinkel zu schaffen mit dem Ziel, im größeren Ausmaß dringend benötigtes Wohnbauland in innerstädtischer Lage bereitzustellen. So sollen mit Umsetzung der Planung innerhalb der beiden rd. 11,10 ha großen Kleingartenanlagen in 2 Abschnitten insgesamt rd. 750 Wohnungen entstehen.

Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan insgesamt rd. 14,60 ha, die folgender Maßen genutzt werden:

aktuelle Nutzung	Fläche	Anteil
Kleingartenanlagen (südl. und nördlich Reislinger Str.)	11,16 ha	76 %
allgemeine Wohngebiete (WA) (Hellwinkel Süd, Reislinger Str. 200)	0,83 ha	6 %
Straßenverkehrsflächen (Reislinger Straße, Nelkenweg/ Schreberstr.)	1,65 ha	11 %
Fuß- und Radwegbereiche (westlich, südlich und östlich der KG)	0,81 ha	5 %
Grundstück "Hellwinkelschule"	0,15 ha	1 %
<b>Gesamt</b>	<b>14,60 ha</b>	<b>100 %</b>

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächenfestsetzungen vor:

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

#### Versiegelungen in den neuen allgemeinen Wohngebieten:

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist zusätzlich zu den gem. § 19 Abs, 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen um bis zu 50% innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bereichskennzeichnung <sup>3</sup> (WA<sup>3</sup>) eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 80% der Grundstücksfläche, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bereichskennzeichnung <sup>4</sup> (WA<sup>4</sup>) auf bis zu 100% der Grundstücksfläche durch die Grundflächen (GR) von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

WA 0,4	10.280 m <sup>2</sup>	x 0,6	= 6.170 m <sup>2</sup>
WA 0,8/ WA <sup>3</sup>	23.510 m <sup>2</sup>	x 0,8	= 18.810 m <sup>2</sup>
WA 1,0/ WA <sup>4</sup>	29.490 m <sup>2</sup>	x 1,0	= 29.490 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>63.280 m<sup>2</sup></b>		<b>54.470 m<sup>2</sup></b>

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### Allgemeine Wohngebiete im Bestand

Hellwinkel Süd	6.100 m <sup>2</sup>
Reislinger Straße 200	3.080 m <sup>2</sup>
<u>WA auf Grundstück Hellwinkelschule</u>	<u>220 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	9.400 m <sup>2</sup>
WA Gesamt Planung	63.280 m <sup>2</sup>
<u>WA Gesamt Bestand</u>	<u>9.400 m<sup>2</sup></u>
WA Gesamt:	72.680 m <sup>2</sup>

Während im Bestand der Verkehrsflächen und der Wohnbaugebiete sowie auf dem Grundstück der "Hellwinkelschule" Veränderungen mit geringen veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorgenommen werden, bereitet der Bebauungsplan innerhalb der rd. 11,16 ha großen Kleingartenanlagen (incl. der Randbereiche der Kleingartenanlage nördlich der Reislinger Straße) großräumige Versiegelungen im folgenden Umfang vor:

- **5,45 ha** innerhalb der neuen allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, incl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie insbesondere für Anlagen, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, gem. textlicher Festsetzung Ziff. 7 und
- **3,52 ha** innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die vorbereitete Gesamtneuversiegelung beträgt insofern rd. **8,97 ha**.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, insbesondere in den Artenschutz, trifft der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen zu Obstbaumpflanzungen als Leitlinie für Fledermäuse sowie zur insektenfreundlichen Außenraumbeleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücke.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>13)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>14)</sup><sup>15)</sup>
- Schutz des Bodens<sup>16)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP)<sup>17)</sup>, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wolfsburg sowie

<sup>13)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>14)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>15)</sup> DIN 18005

<sup>16)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>17)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hellwinkel Süd" abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Für die Grundlagenermittlung der betroffenen Belange von Natur und Landschaft erfolgte 2012 eine Biotoptypenerfassung<sup>18)</sup>, die durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>19)</sup> ergänzt wurde. Unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts liegt innerhalb des Grünordnerischen Fachbeitrags<sup>20)</sup> eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor, deren Ergebnis unter dem Punkt Naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städte-tagmodell"<sup>21)</sup>.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen durch die hohen Belastungen des Straßenverkehrs auf der Reislinger Straße. Für eine qualifizierte Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen die Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB wurde begleitend zum Bebauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten<sup>22)</sup> erstellt, das die Lärmauswirkungen von der Reislinger Straße auf das Plangebiet betrachtet.

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

---

### 2.1 Bestand

---

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

##### - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestimmend im Gebiet sind zwei großflächige Kleingartenanlagen (PKR, Wertfaktor 2) mit jeweils einer Vereinsgaststätte (ONS, Wertfaktor 0). Der Grünordnerische Fachbeitrag differenziert innerhalb dieser großräumigen Biotoptypenbewertung weitere Unterarten wie Zierhecken aus nicht einheimischen Arten (BZN), befestigte Hauptwege und Parkplatzflächen (OVP) sowie Zierbeete (ER) und artenarmer Scherrasen (GRA).

Im Nordosten bezieht der Bebauungsplan ein mit einer älteren Villa bebautes Wohngrundstück ein (OEV, Wertfaktor 1).

- 
- <sup>18)</sup> Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Erfassung von Biotoptypen sowie ausgewählte Tier- und Pflanzengruppen im Bereich der Kleingärten und angrenzender Gehölzbestände in Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel, Braunschweig, Dezember 2012
- <sup>19)</sup> Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Bauleitplanung Wolfsburg Hellwinkel, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Braunschweig, März 2014
- <sup>20)</sup> Planungsbüro Drecker: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Hellwinkel", Stadt Wolfsburg, Nr. : 313917, Hannover, 23.05.2016
- <sup>21)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013
- <sup>22)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Hellwinkel" der Stadt Wolfsburg, Nr. 12052/I, Garbsen, 23.01.2014

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Den Südrand des Plangebiet bildet ein Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke (OVW, Wertfaktor 1) und eine Gehölzgruppe des Siedlungsbereiches (HEB, Wertfaktor 3). Im Norden besteht die in den Planbereich integrierte Reislinger Straße (OVS, Wertfaktor 0). Die Kleingärten werden an dieser Stelle durch eine Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA, Wertfaktor 3) in Kombination mit einem Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE, Wertfaktor 3) begrenzt.

Das im Südwesten einbezogene Wohngebiet wertet der Grünordnerische Fachbeitrag als Offene Blockbebauung (OBO) mit Straßen (OVS) mit den Wertfaktoren 0.

Südlich, außerhalb des Plangeltungsbereichs, schließt Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) an, wobei der östliche Teilbereich als Wald gem. Waldgesetz einzustufen ist, wohingegen der westliche Teilbereich innerhalb des Bebauungsplans "Hellwinkel Süd" als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage festgesetzt ist.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind weder gesetzlich geschützte Biotope noch gesetzlich geschützte Farn- und Blütenpflanzen vorgefunden worden. Des Weiteren sind auch keine Farn- und Blütenpflanzen festgestellt worden, die in der einschlägigen Roten Liste für Niedersachsen verzeichnet sind<sup>23)</sup>.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes und im Umfeld wurden Fledermäuse und Vögel kartiert. Alle Fledermausarten und die heimischen europäischen Vogelarten unterliegen dem besonderen (strengeren) Schutzstatus gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Das Kleingartengelände wird von mehreren Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt, wobei die hohe Stetigkeit der Zwergfledermaus besonders hervorzuheben ist. Eine Quartiernutzung konnte nicht nachgewiesen werden, es ist jedoch bei den Gebäuden und den älteren Bäumen von einem hohen Quartierpotential als Zwischenquartier auszugehen. Das Kleingartengelände ist von mittlerer Bedeutung für Fledermäuse.

Eine intensive Nutzung des Park- und Waldbereichs, insbesondere aber des Übergangs zu den Kleingärten, erfolgt vor allem durch Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse. Der Übergangsbereich von Kleingärten zu Gehölzbereich fungiert für diese beiden Arten auch als Flugroute. Der außerhalb des Planungsraums gelegenen Park- und Waldbereich stellt aufgrund seiner vielfältigen Funktionen (Jagdhabitat, Leitstruktur einer Flugroute sowie Quartierstandorte) eine sehr hohe Bedeutung für Fledermäuse dar.

Bei Kartierung der Avifauna konnten 26 Brutvogelarten nachgewiesen werden, wobei 20 Arten als Brutvögel des Untersuchungsraumes einzuordnen sind. Insgesamt ist das Gebiet dominiert von Arten der Siedlungsrandbereiche mit dem Gartenrotschwanz als besonders hervorzuhebende Art, da diese in der Roten Liste der Brutvögel Niedersachsens (RL 3) aufgeführt ist. Der Schwarzspecht sowie der Grünspecht, die ebenfalls als gefährdet (RL 3) gelistet sind, wurden lediglich einmalig im Untersuchungsraum ohne Brutnachweis registriert. Der Untersuchungsraum hat mit dem Vorkommen von 6 Vogelarten der Vorwarnliste mit insgesamt 22 Revieren eine lokale Bedeutung für die Avifauna. Für den Gartenrotschwanz ist das Gebiet von besonderer Bedeutung.

Die kartierten Fledermäuse (alle Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV) und die Vögel des Anhangs 1 der EU-VSR und streng geschützten Arten sowie besonders geschützte Arten der Roten Listen wurden gem. § 44 BNatSchG einer artenschutzrechtlichen Betrachtung unterzogen.

<sup>23)</sup> Planungsbüro Drecker/ Biodata GbR Biologische Gutachten: Erfassung von Biotoptypen sowie ausgewählte Tier- und Pflanzengruppen im Bereich der Kleingärten und angrenzender Gehölzbestände in Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel, Braunschweig, Dezember 2012

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Für die betrachteten Fledermäuse wurden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt, sofern die vorhandenen Leitstrukturen durch Anlage einer Obstbaumreihe am Südrand des künftigen Baugebiets verbessert wird.

Für die meisten Vogelarten wurden ebenfalls keine Verbotstatbestände ermittelt, sofern eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit stattfindet und geeignete Brut- und Nahrungshabitate im Umfeld geschaffen werden (Nisthilfen, Nistkästen, Obstbaum- und Heckenpflanzungen).

In Bezug auf den Gartenrotschwanz kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass auch in Bezug auf den allgemeinen Wandel der Stadt mit dem sukzessiven Verschwinden von Kleingärten der Erhalt der lokalen Population des Gartenrotschwanzes als mittel-schlecht eingestuft wird. Unter Beachtung von § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Arten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 14c BNatSchG werden daher in einvernehmlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Bauleitplanverfahrens sog. CEF-Maßnahmen zugunsten des Gartenrotschwanzes sukzessive im Vorfeld der abschnittsweise Baufeldfreimachung durchgeführt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften werden insofern minimiert.

Dem Verlust des vorherrschenden Kleingartenbiotops steht ein hoch verdichtetes Wohngebiet gegenüber, das nur eingeschränkt den Biotoptyp des Hausgartens beinhalten wird. Die Beeinträchtigungen für das allgemeine Schutzgut Natur und Landschaft sind insofern zunächst als erheblich zu werten.

#### - Schutzgut Boden:

Im Plangebiet dominieren Pseudogley-Podsole, im Übergang nach Norden Gleye. Durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen erfolgte eine Grundwasserabsenkung, wodurch die Böden stark beeinträchtigt wurden. Die Böden sind zumeist überwiegend stark überformt und anthropogen überprägt, so dass davon auszugehen ist, dass charakteristische Bodenfunktionen des jeweiligen Bodentyps kaum oder nicht mehr vorhanden sind.

Das bautechnische Bodengutachten hat ergeben, dass in der nördlichen Hälfte des Untersuchungsraumes Mittel- und Feinsande in unterschiedlicher Zusammensetzung mit wechselnden Schluff- und Kiesanteilen durchgehend verbreitet sind, in der südlichen Hälfte nur örtlich als Lagen im Geschiebelehm. Die südliche Hälfte des Untersuchungsraumes wird dominiert durch Geschiebelehm/ Geschiebemergel aus Ton, schluffig, sandig und schwach kiesig mit Einlagerungen von größeren Steinen und Blöcken. Innerhalb des Untersuchungsraumes können zeitweise geländenahe Grund- und Stauwasserstände vorliegen.

Extreme Standorteigenschaften, einen Seltenheitsgrad, eine kulturhistorische Bedeutung sowie eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit weisen die Böden im Plangebiet nicht auf. Darüber hinaus sind sie bereichsweise stark überprägt oder nur bedingt naturnah. Ein besonderer Schutzstatus ist nach dem Bewertungsmodell nicht festzustellen.

Im Bereich von Versiegelungen in den Wohngebieten durch Bebauung und den Straßen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich. Außerhalb der versiegelten Flächen ändert sich die naturschutzfachliche Wertigkeit des Bodens – vorher Kleingarten, nun Hausgarten – nicht.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Stadt aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen ersetzt werden. So tragen Gehölzpflanzungen zu einer Lockerung und damit besseren Durchlüftung des Bodens und die extensiv zu pflegenden Grünflächen zu einer Stabilisierung bzw. Verbesserung der physikalischen Oberflächenstruktur bei, wobei u. a. der Natürlichkeitsgrad des Schutzguts verbessert wird.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind insofern zunächst als erheblich zu werten.

#### - Schutzgut Wasser

Als Oberflächenwasser sind innerhalb der Kleingartenanlage kleinere Gartenteiche zu vermuten, die allerdings anthropogen überformt sind und eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Am Ostrand bezieht der Bebauungsplan einen Wegeseitengraben ein, der allerdings nur zu Regenzeiten Wasser führt.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes bei 151-200 mm/Jahr, während der südliche Untersuchungsraum eine Grundwasserneubildungsrate von 101-150 mm/a aufweist. Sie ist daher als gering-mittel einzustufen. Da die oberflächennahen Gesteine des Untersuchungsraumes nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen, ist keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen zu vermerken. Ein besonderer Schutzbedarf ist nicht gegeben.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in den Baugebieten anfallendem Oberflächenwasser. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung wird das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenwasserversickerungs- und -rückhaltesystem gezielt gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden. Der Bebauungsplan hält hierfür innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen entsprechende Fläche vor.

Schadstoffeinträge in das Schutzgut legt die Nutzung als Wohngebiet nicht nahe.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen liegen trotz der aktuell geringen Grundwasserneubildungsrate im erheblichen Bereich.

Verbesserungen des Schutzguts Grundwasser können mit Bodenverbesserungsmaßnahmen (Schutzgut Boden) einhergehen.

#### - Schutzgut Klima/ Luft

Großklimatisch betrachtet findet in Wolfsburg eine Überlagerung ozeanischer und kontinentaler Einflüsse statt. Die Jahresmitteltemperatur liegt im langjährigen Mittel bei 9,1 °C. Mit ca. 565 mm Niederschlag pro Jahr im langjährigen Mittel weist Wolfsburg geringe Niederschlagsmengen auf.

Aufgrund der hohen Gehölzanteile stellen die Kleingartenanlagen generell klimaökologische Ausgleichsräume für den besiedelten Bereich dar. Sie sorgen für Temperaturabsenkung im Siedlungsbereich, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und filtern Luftverunreinigungen aus und gelten als Räume hoher bis sehr hoher Frischluftproduktivität.

Der teilweise unbebaute und Gehölz bestandene Bereich stellt aufgrund der erhöhten Frischluftproduktion sowie aufgrund der Höhenlage für die umliegenden dicht besiedelten Flächen und für die stark befahrene nördlich angrenzende Reislinger Straße mit einer Verkehrsbelastung über 10.000 Kfz / Tag eine klimaökologische Ausgleichs-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

funktion dar. Dem Schutzgut Luft und Klima weist der Grünordnerische Fachbeitrag daher einen besonderen Schutzbedarf zu.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die klimatischen Wirkungen der Kleingartenfläche gehen auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen in den Gärten und der öffentlichen Grünflächen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

Aufgrund der hohen Verdichtungszahlen im Planbereich sind die Beeinträchtigungen allerdings als erheblich zu werten.

#### - Schutzgut Landschaft

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan ist die Kleingartenanlage als wichtiger Bereich im besiedelten Raum einzustufen. Der südlich anschließende waldartige Gehölzbestand wird als Landschaftstyp von sehr hoher Bedeutung gewertet, der zugleich eine besondere Erholungsfunktion besitzt. Störend auf das Landschaftsbild und die ruhige Erholung wirkt sich der Straßenverkehr auf der Reislinger Straße sowie die umgrenzende Wohn- und Gewerbenutzung aus.

Der Grünordnerische Fachbeitrag weist dem Planbereich einen besonderen Schutzbedarf zu.

Die Planung verursacht ein weiteres Wachsen einer städtischen Siedlung in ein mit einem Siedlungselement besetzten Raumes. Die Beeinträchtigungen liegen aufgrund der Vorbeeinträchtigung im gering erheblichen Rahmen.

Bezogen auf das Grundgerüst des Quartiersentwicklungsplans mit öffentlichen Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung und insbesondere der Vernetzungsfunktion werden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Naherholung nicht vorbereitet.

#### b) Kultur- und Sachgüter

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

Der Bebauungsplan hat die Baudenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich aufgenommen worden. Die Belange des Denkmalschutzes sind entsprechend berücksichtigt. Beeinträchtigungen werden in Bezug auf die rechtlichen Möglichkeiten des Denkmalschutzes, vor allem aber auch wegen dem Bezug der neuen Nutzung zur bestehenden – beides umfasst das Wohnen – nicht beeinträchtigt.

Das südlich angrenzende Siedlungsgehölz (Wald) steht deutlich erkennbar auf vormaligen Wölbäckern. Eine Beeinträchtigung dieses Bodendenkmals bereitet die Planung nicht vor.

Der für etwa die Hälfte des Planbereichs die südliche Grenze bildende Wald besitzt weniger eine forstwirtschaftliche Funktion, sondern hat eher Bedeutung für die wohnortnahe Naherholung und für Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan beachtet hierzu den in der Stadt Wolfsburg üblichen Waldabstand von 30 m, der zwar teilweise mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) beplant ist, von einer Bebauung mit Hauptanlagen sowie Stellplätzen und Garagen freizuhalten ist.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### c) Schutzgut Mensch

Besondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Planbereichs sind mit Ausnahme möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm auf der Reislinger Straße (K2) nicht zu erkennen.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf den Lärmschutz ausreichend Rechnung zu tragen, wurde parallel zur Planaufstellung ein schalltechnisches Gutachten<sup>24)</sup> erstellt, auf dessen Grundlage Festsetzungen zum baulichen (passiven) Schallschutz im Bebauungsplan bestehen. Grundlage für das Schallgutachten sind prognostizierte Verkehrszahlen für das Jahr 2025, so dass hiermit die tatsächlichen Wohnverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm betrachtet wurden.

Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm bildet die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Nach § 2 dieser Rechtsordnung gelten für allgemeine Wohngebiete (WA) Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr).

Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sollen die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen werden. Sie betragen bei allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr). Der niedrigere Wert von 40 dB(A) in der Nachtzeit gilt u. a. für Gewerbe- und Freizeitlärm.

#### Straßenverkehrslärm Baugebiet Hellwinkel

Das Schallgutachten ermittelt für den Tageszeitraum für die im neuen Baugebiet an der Reislinger Straße gelegenen Gebäudeseiten Beurteilungspegel von 63 – 67 dB(A). Die Orientierungswerte von 55 dB(A) werden somit um bis zu 12 dB(A) überschritten; die Werte der für Verkehrslärm maßgeblichen 16. BImSchV um bis zu 8 dB(A). Für die Nachtzeit errechnet das Schallgutachten um 12 dB(A) verringerte Geräuschpegel, so dass sich bezogen auf den für den Nachtzeitraum anzusetzenden Orientierungswert von 45 dB(A) eine ähnliche Überschreitung der Werte wie am Tage ergibt.

Durch die vorgesehene Blockrandbebauung in weiten Teilen des Baugebiets wird entlang der Reislinger Straße eine nahezu geschlossene, nur durch die zwei Hauptzufahrten und die öffentlichen Fuß- und Radwege unterbrochene II- bis VI-geschossige Bebauung entstehen, die die rückwärtig gelegenen Grundstücke und Baugebiete vom Straßenverkehrslärm auf der Reislinger Straße deutlich abschirmen wird. So prognostiziert das Gutachten nur für die Stirnseiten der Gebäuderiegel an der Reislinger Straße und etwas weiter im Bereich der beiden Hauptzufahrten weitere Überschreitungen der Orientierungswerte für den Tageszeitraum mit Pegelwerten von bis zu 62 dB(A), während ansonsten der maßgebliche Pegelwert von 55 dB(A) nahezu vollständig unterschritten wird.

Bezogen auf die Intention einer starken Innenentwicklung zur Schonung des Außenraumes und dem Verknüpfungsgedanken des neuen Wohngebiets auch nach Norden über die Reislinger Straße hinweg folgend, verzichtet die Stadt auf die Festsetzung aktiver Schutzmaßnahmen und bestimmt dagegen baulichen (passiven) Schallschutz nach Vorgabe des Gutachtens. In diese Entscheidung stellt die Stadt auch ein, dass die verlärmten Bereiche nahezu ausschließlich die Nordseiten betreffen, die Seiten also, die von vornherein für die Anlage schutzwürdiger Außenwohnbereiche wie Gärten,

---

<sup>24)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Hellwinkel" der Stadt Wolfsburg, Nr. 12052/I, Garbsen, 23.01.2014



Terrassen oder Balkone wegen fehlender Besonnung ausscheiden. Insofern betrifft der Schallschutz ausschließlich den Innenraum von Wohnungen, der bezogen auf die aktuellen Maßnahmen zum Klima- bzw. Wärmeschutz weitestgehend ohne besondere zusätzliche bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann und in diesem Sinne verhältnismäßig ist. In gleicher Weise trifft der Bebauungsplan auch entsprechende Festsetzungen für die Bereiche im Eingangsbereich des Baugebiets, deren Verlärmung durch die eigenen Zielverkehre herrührt.

Es ist festzustellen, dass die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm über die Festsetzungen des Bebauungsplans zum baulichen Schallschutz in Richtung einer gering erheblichen Beeinträchtigung minimiert werden.

#### Straßenverkehrslärm Reislinger Straße Nordseite

Die Altbebauung auf der Nordseite der Reislinger Straße unterliegt nicht den Regelungen zum Lärmschutz dieses Bebauungsplans, da hier bereits bauplanungsrechtliche Ordnungskriterien in Bezug auf die Lage an der Reislinger Straße (K2) bestehen. So ist bei der Betrachtung eines möglichen Konfliktpotentials in Bezug auf den Straßenverkehrslärm – anders als bei einer städtebaulichen Neuplanung wie dem Hellwinkel – die 16. BImSchV heranzuziehen, die Kriterien bei dem Bau oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen (und von Schienenwegen) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festlegt.

Nach den Berechnungsergebnissen werden im Jahre 2025 aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme (ohne das Baugebiet Hellwinkel) die Werte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) sowohl am Tage wie in der Nachtzeit um bis zu rd. 6 dB(A) überschritten. Mit den durch das Baugebiet verursachten Zusatzverkehren, insbesondere aber wegen der notwendigen verkehrsregelnden Maßnahmen, wie die Anordnung von Lichtzeichenanlagen, wird es zu weiteren Erhöhungen um rd. 3 - 4 dB(A) kommen.

Nach der Rechtsprechung leitet sich für bestehende Verkehrswege aus den Bestimmungen der 16. BImSchV i. d. R. kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ab, sofern neben einer "wesentlichen Pegelerhöhung" nicht auch "erheblich baulich eingegriffen" wird, auch dann nicht, wenn z. B. durch Verkehrs lenkende Maßnahmen, wie im vorliegenden Fall, eine Lärmsteigerung um mehr als 3 dB(A) eintritt und Immissionsgrenzwerte der "Lärmvorsorge" überschritten werden.

Für die Bestandsbebauung auf der Nordseite der Reislinger Straße ist festzustellen, dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm bestehen, die im Zuge der allgemeinen Verkehrsentwicklung wohl zunehmen werden, wobei das Baugebiet Hellwinkel allerdings nur einen Teilbeitrag leisten wird.

Zur Verminderung der bestehenden und prognostizierten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr ist die Stadt bestrebt den ÖPNV gerade auch im vom Baugebiet betroffenen Bereich durch eigene Trassen zu stärken um dem prognostizierten Trend einer stärkeren Verlärmung entgegenzusteuern.

#### Straßenverkehrslärm Nelkenweg

Für die Wohnbebauung am Nelkenweg ermittelt das Gutachten zwar eine Zunahme der Verkehrsmengen durch Öffnung der Sackgasse als Durchfahrtsstraße in das Baugebiet "Hellwinkel", bei der aktuell insbesondere für den Busverkehr vorgesehene 30minütigen Taktfrequenz werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete allerdings sicher eingehalten. Insofern sind keine erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### Schallbetrachtung Hellwinkelschule

Neben dem Verkehrslärm hat das Gutachten auch die Nähe des künftigen Wohngebiets zur Hellwinkelschule betrachtet mit dem Ergebnis, dass innerhalb eines rd. 15 m tiefen Bereichs im Wohngebiet, gemessen von der Grenze des Schulgeländes, durch Schulsportlärm Pegelwerte von bis zu rd. 58 dB(A) erreicht werden können.

Die Verlärmung ist auf die Zeiten des Schulunterrichtes begrenzt und liegt allenfalls an wenigen Stellen im Bereich einer "wesentlichen" Überschreitung. Insofern ist zwar eine Beeinträchtigung für wenige Baugebietsränder feststellbar, die Beeinträchtigung kann aber wegen ihrer Ausprägung, die dem regulären Pausenlärm sehr ähnelt, und wegen ihrer zeitlichen Begrenzung, vorwiegend auf den werktäglichen Vormittag, allenfalls als "nicht erheblich" eingestuft werden. Mit Verweis auf die Verlärmungen im Norden im Einflussbereich der Reislinger Straße und die ohnehin als sozialadäquat hinzunehmenden Pausengeräusche der Schüler und Schülerinnen verzichtet die Stadt auf Festsetzungen zum Schutz gegenüber dem Sportlärm bzw. auf ein Abrücken des Baugebiets.

Die Planung erzeugt insofern Beeinträchtigungen, die allerdings als nicht erheblich zu werten sind.

### d) Bodenschutz

Zur generellen Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebiets und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Bautechnisches Bodengutachten für den Planbereich eingeholt<sup>25)</sup> in dessen Zuge im Sinne von § 9 Bundes-Bodenschutzgesetz vorsorglich auch Probeentnahmen und Analysen des Oberbodens und der Wegebefestigungen vorgenommen wurden. Aus den insgesamt 12 über das Plangebiet verteilt vorgenommenen Kernrammbohrungen wurden Mischproben für die obere Bodenebene (Tragschichten/ Aufschüttungen) und für die untere Bodenebene (Untergrund bis 1,5 m unter OKT) gebildet und analysiert. Danach ist keine der Mischproben als gefährlicher Abfall einzuordnen. Eine stoffliche Verwertung im Erdbau gemäß LAGA-TR Boden<sup>26)</sup> ist ebenso möglich wie eine Verbringung auf eine Deponie für nicht gefährliche Abfälle (DK 0-Deponie).

Nach den Analyseergebnissen weist die Probe für die untere Bodenebene keine bzw. eine unerhebliche Schadstoffkonzentration auf => Z 0 (Zuordnungswert gem. LAGA-TR Boden). Die Probe für den Oberboden bzw. die Bodenbefestigungen ist dagegen dem Zuordnungswert => Z 2 zuzuordnen, da in der Probe ein hoher Gehalt des gesamten Organisch gebundenen Kohlenstoffs (TOC) ermittelt wurde. Es handelt sich dabei um keinen Schadstoff im engeren Sinne, führt allerdings dazu, dass die sonst unauffällige Probe nicht den Zuordnungswert => Z 0 erreicht

Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens hinsichtlich einer Schadstoffbelastung bestehen insofern nicht.

Eine dichtere Beprobung des Planbereichs wurde nicht vorgenommen und ist auch nicht angezeigt, da weder die Vornutzung noch die vorliegenden Analysen Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Belastungen des Bodens aufweisen.

Hinsichtlich der Baufeldberäumung gibt das Gutachten Empfehlungen, die örtlich vorhandenen Befestigungen aus Asphalt zur abfalltechnischen Klassifizierung beproben

<sup>25)</sup> Ingenieurbüro BGA: Bebauungsplan "Hellwinkel", Wolfsburg/ OT Hellwinkel, Bautechnisches Gutachten, Nr. 384.13, Braunschweig, 01.08.2013

<sup>26)</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

und chemisch untersuchen zu lassen. Vor dem Rückbau der Gartenhäuser wird eine Überprüfung auf etwaige Schadstoffbelastungen (z. B. Teerpappe, künstliche Mineralfasern, Asbestprodukte o. ä.), ein sog. Schadstoffkataster, empfohlen.

Der Bebauungsplan hat diese Empfehlungen als konkrete Hinweise für die Baufeldberäumung in seine Begründung aufgenommen.

Eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die Umwandlung zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht vor. Die Beeinträchtigungen liegen bezogen auf die aktuelle Nutzung als Kleingartenanlage im gering erheblichen Bereich

## 2.2 Entwicklungsprognose

---

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Wohngebieten auf Kleingartenanlagen bereitet eine Verfestigung der städtischen Siedlungsentwicklung vor. Neben einer höheren Bodenversiegelung und einer Zunahme des Verkehrs werden auch die naturnahen Nachbarbereiche stärker in die Nutzung als städtische Naherholungsgebiete einbezogen. Ein bedingt naturferner bzw. naturferner Biototyp wird in Richtung eines naturfernen bzw. künstlichen Biototyps entwickelt. Die Entwicklung ist zwar reversibel, aus heutiger Sicht allerdings auf Dauer angelegt.

Bei einem Verzicht auf die Planung müsste bezogen auf die Entwicklungsziele der Stadt zur Steigerung ihrer Einwohnerzahl auf andere Flächen ausgewichen werden. Hinsichtlich des Fehlens ausreichender Konversionsflächen im Stadtgebiet müsste hierfür auf den unbebauten, ackerbaulich genutzten Außenraum zurückgegriffen werden. Diese Planung würde einen erheblich größeren Landschaftsverbrauch nach sich ziehen, zumal für den Wegfall der Kleingartenanlage kein Ersatzbedarf besteht.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

---

### a) Naturräumliche Schutzgüter

#### - Vermeidung/ Minimierung:

Die Inanspruchnahme einer innerstädtisch gelegenen Kleingartenanlage, für die kein Ersatzbedarf besteht, vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB.

Die im Bebauungsplan zugelassenen hohen Ausnutzungszahlen zur Erreichung einer innerstädtischen Dichte minimieren den Einsatz der erforderlichen Infrastruktur und den notwendigen Flächenanteil für die Bereitstellung notwendiger Siedlungsentwicklungsflächen.

#### - Ausgleich:

Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biototyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biototyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt.

Im Folgenden ist die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Grünordnerischen Fachbeitrags<sup>27)</sup> wiedergegeben:

---

<sup>27)</sup> Planungsbüro Drecker: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Hellwinkel", Stadt Wolfsburg, Nr. : 313917, Hannover, 23.05.2016

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

<b>Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen im Planbereich</b>							
<b>IST - Zustand</b>				<b>Planung</b>			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Flächen- wert	Biotoptypen in der Planung	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wert- faktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Ruderalfluren / Grünanlagen / Gehölzstrukturen</b>				<b>Öffentliche Grünfläche</b>			
UHM	685	3	2.055	GRA	4.987	2* <sup>3</sup>	9.974
UHN	1.390	3	4.170	HEB	190	3* <sup>3</sup>	570
GRA	239	1	239				
BZN	735	2	1.470	Private Grünflächen			
BZN / ER	175	2	350	GRA	4.000	1	4.000
HSE	572	3	1.716	<b>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses</b>			
HEB	837	3	2.511	GRA	3.300	1,5* <sup>2</sup> * <sup>3</sup>	4.950
HEA / BZE	1.696	3	5.088				
ER	294	1	294				
PKR	96.925	3* <sup>1</sup>	290.775				
<b>Verkehrs- und Gebäudeflächen</b>				<b>Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen</b>			
OEV	2.196	1	2.196	OED (vorhanden)	288	0	0
ONS	1.724	0	0	OED (GRZ 0,6)	5.946	0	0
OVW (unversiegelt)	2.670	1	2.670	OED (GRZ 0,8)	18.810	0	0
OVW (versiegelt)	11.764	0	0	OED (GRZ 1,0)	29.490	0	0
OVS	10.822	0	0	OED / GRA	8.810	1	8.810
OVP	2.377	0	0	OVS (neuversiegelt)	57.666	0	0
				OVS (vorhanden)	96	0	0
				HEB (Bäume an Stra- ßen)	(150,00)	3* <sup>3</sup>	450
				Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung			
				HEA / BZE	1.518	3	4.554
<b>Biotope im erweiterten B-Plangebiet, die unverändert bleiben bzw. Biotope im § 34 Gebiet gemäß BauGB</b>				<b>Biotope im erweiterten B-Plangebiet, die unverändert bleiben bzw. Biotope im § 34 Gebiet gemäß BauGB</b>			
HEB	1.527			Öffentliche Grünfläche (GRA)	309		
OBO	7.178			Straßenverkehrsfläche (OVS)	4.334		
OVW	437			Wohnfläche (OBO / OED)	6.256		
OVS	1.757						
Summe	<b>146.000</b>		<b>313.534</b>	Summe	<b>146.000</b>		<b>33.308</b>
<b>Flächenwert Ist-Zustand</b>				<b>Flächenwert Planung</b>			
			<b>313.534</b>				<b>33.308</b>
<b>Differenz:</b>						<b>- 280.226</b>	

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Der Flächenwert des Bestandes innerhalb des Planbereichs beträgt vor dem Eingriff rd. 313.534 WE; nach Umsetzung der Planung ist im Plangeltungsbereich von einem Flächenwert von rd. 33.308 WE auszugehen. Die Planung bereitet somit ein Defizit im Plangeltungsbereich von rechnerisch rd. **280.226 WE** vor.

Zum Ausgleich dieses Defizit greift die Stadt auf externe im Eigentum der Stadt liegende Flächen zurück und führt hier gem. des zugehörigen Grünordnungsplans Entwicklungsmaßnahmen durch.

Betroffen hiervon ist die Fläche 1 südlich von Reislingen (Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.), wo Ackerflächen auf 9.532 m<sup>2</sup> zugunsten von magerem blütenreichem Grünland mit Wildobstbäumen und Eichen umgewandelt werden. Es handelt sich hierbei zugleich um eine der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmenflächen.

Die 2. Fläche befindet sich in der Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13, und besitzt eine Größe von insgesamt rd. 80.400 m<sup>2</sup>. Es besteht hier die Absicht durch eine 3-jährige Aushagerung naturschutzfachlich hochwertiges mageres mesophiles Grünland zu entwickeln. Am Südrand der Fläche werden Streifen als sog. "Lerchenfenster" entwickelt. Werden die Bedingungen für mageres Grünland im 3. Kontrolljahr nach der 3-jährigen Aushagerung nicht erreicht, wird ein Teil der Fläche (rd. 64.120 m<sup>2</sup>) mit Obstbäumen bepflanzt werden, um eine Streuobstwiese zu entwickeln. Die Lerchenfenster auf rd. 16.280 m<sup>2</sup> bleiben erhalten.

Für eine 3. Fläche in der Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58, führt die Stadt Ausgleichsmaßnahmen durch, die im Zusammenhang mit der Erweiterung des Klinikums stehen. Hier sind Maßnahmen gem. des mit der UNB abgestimmten Monitoringkonzepts vom 19.05.2016 durchzuführen. Danach entsteht auf der Fläche ein Maßnahmenüberschuss von 32.342 WE, der dem Bebauungsplan Hellwinkel zugeordnet wird.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

**Externe Ausgleichsmaßnahmen mit hochwertigem mageren mesophilen Grünland auf der Fläche 2:**

<b>Berechnung des Flächenwertes der externen Ausgleichflächen</b>							
Kompensationsfläche				Maßnahmen			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in m²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Biototypen in der Planung	Fläche (in m²)	Wert- faktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
AL (Fläche 1, Gemarkung Reislungen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.)	9.532	1	9.532	HFM / UHM	9.532	3	28.596
AL (Fläche 2, Gemarkung Hattorf, Flur 2, Flurstück 13)	80.400	1	80.400	GMA / GMK+ Anlage von Feldlerchenfenster	80.400	4	321.600
Fläche 3 (Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58)	--	--	--	noch nicht verbuchte Maßnahmen	--	--	32.342
Summe			89.932	Summe			382.538
<b>Flächenwert der Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)</b> 89.932				<b>Flächenwert der Ausgleichsfläche (Planung)</b> 382.538			
<b>Differenz:</b>				<b>+292.606</b>			

**Externe Ausgleichsmaßnahmen mit Streuobstwiese auf der Fläche 2:**

<b>Berechnung des Flächenwertes der externen Ausgleichflächen</b>							
Kompensationsfläche				Maßnahmen			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in m²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Biototypen in der Planung	Fläche (in m²)	Wert- faktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
AL (Fläche 1, Gemarkung Reislungen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.)	9.532	1	9.532	HFM / UHM	9.532	3	28.596
AL (Fläche 2, Gemarkung Hattorf, Flur 2, Flurstück 13)	80.400	1	80.400	HO, GM optional: SE/ VE/ FG/ UF/ GF	64.120	4	256.480
				GMA / GMK+ Anlage von Feldlerchenfenster	16.280	3	48.840
Fläche 3 (Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58)	--	--	--	noch nicht verbuchte Maßnahmen	--	--	32.342
Summe			89.932	Summe			382.538
<b>Flächenwert der Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)</b> 89.932				<b>Flächenwert der Ausgleichsfläche (Planung)</b> 366.258			
<b>Differenz:</b>				<b>+276.326</b>			

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Sofern sich auf der Maßnahmenfläche 2 das angestrebte hochwertige magere Grünland einstellen sollte, ermittelt das Bilanzierungsmodell ein Gesamtaufwertungspotential von rd. **292.606 WE**.

Sollte sich auf der Fläche 2 das magere Grünland nicht einstellen, so dass ergänzend Obstbäume angepflanzt werden, ermittelt sich ein Gesamtaufwertungspotential von **276.326 WE**.

Abhängig von den tatsächlich zum Tragen kommenden Maßnahmen auf der Fläche 2 erzeugen die Gesamtmaßnahmen im Ergebnis rechnerisch entweder einen leichten Überschuss (+12.800 WE) oder für ein geringes Defizit (-3.900 WE). Bezogen darauf, dass es sich um eine Modellrechnung handelt, sind die möglichen Abweichungen, die weniger als 2% des Eingriffs entsprechen, zu vernachlässigen. Das Kompensationserfordernis von **280.226 WE**, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht, wird durch die Maßnahmen auf den externen Flächen im Ergebnis vollständig ausgeglichen. Die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet werden in der Gegenüberstellung aller Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Niveau reduziert.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Darüber hinaus ist eine Sicherung der Flächen und Maßnahmen zugunsten dieses Bebauungsplans gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des erneuten Auslegungsbeschlusses erfolgt.

Bei der Betroffenheit einer streng geschützten Art oder einer in ihrer lokalen Population gefährdeten Art ist ein rein rechnerischer Ausgleich, wie ihn das Modell vorsieht, nicht möglich. Vielmehr gilt es hier artbezogene Kompensationsmaßnahmen anzubieten, auf denen die Tiere mindestens gleichwertige Lebensbedingungen vorfinden. Im vorliegenden Fall sind davon der Gartenrotschwanz sowie Fledermäuse betroffen. Während nach Auffassung der Fachbeiträge für die Fledermäuse die Neuanlage einer Obstbaumreihe am Südrand des Planbereichs für ausreichend angesehen wird, sollen für den Gartenrotschwanz sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) im Vorfeld der Planumsetzung durchgeführt werden.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist hierfür die Umwandlung von Ackerflächen zugunsten von Wiesenflächen mit Obstbäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Waldes, südöstlich des Planbereichs (Fläche A des Maßnahmenkonzepts der artenschutzrechtlichen Prüfung) sowie begleitend zu der linearen Gehölzstruktur südwestlich von Reislingen (Fläche B des Maßnahmenkonzepts bzw. Fläche 1 der Ausgleichsflächen) vorgesehen. Darüber hinaus sind zum allgemeinen Schutz von Singvögeln zahlreiche zusätzliche Brutkästen im Umfeld des Plangebiets aufgehängt worden. Die Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Beeinträchtigungen des Artenschutzes werden insofern ebenfalls auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

#### b) Mensch

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Straßenverkehrslärm bestimmt der Bebauungsplan auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens baulichen Schallschutz, der geeignet ist erhebliche Beeinträchtigungen auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren.

#### c) Bodenschutz

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen gibt der Bebauungsplan auf Grundlage der Bautechnischen Bodenbegutachtung<sup>28)</sup> konkrete Hinweise für die Planumsetzung

<sup>28)</sup> Ingenieurbüro BGA: Bebauungsplan "Hellwinkel", Wolfsburg/ OT Hellwinkel, Bautechnisches Gutachten, Nr. 384.13, Braunschweig, 01.08.2013

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

zum Umgang mit den vorhandenen Befestigungen und Gebäuden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind im Rahmen der Planumsetzung die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implemen-tierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflä-chen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die scho-nende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstö-rung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätig-keit

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

---

Mit Blick auf die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans, Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage von Wolfsburg bereitzustellen, bestehen nach der Entwick-lungsplanung im Flächennutzungsplan 2020plus keine Alternativen.

Planungsalternativen beständen allenfalls in der Festlegung einer veränderten inneren Erschließung und einer weniger dichten Bebauung, wobei gerade aber eben das vor-liegende Konzept mit zwei, die Verkehre verteilenden Hauptanbindungen an die Reis-linger Straße und eine untergeordnete Anbindung an die Wohnstraße Nelkenweg be-sonders schlüssig in Bezug auf eine Streuung der Verkehrsmengen ist. Neben der Idee einer identitätsschaffenden, das Wohngebiet fast vollständig durchziehenden Quar-tierspromenade nutzt das Konzept in besonderer Weise zudem sowohl das Geländere-lief wie auch den Lauf der Sonne bei der Baugebietsgliederung und -ausrichtung.

Ein Verzicht auf Baugebiete zugunsten eines höheren Grünflächenanteils würde mit einer deutlichen Reduzierung der angestrebten Wohneinheitenzahl einhergehen. Hier-für wären Ersatzbaugebiete an anderer Stelle des Stadtgebiets zur Kompensation der angestrebten Wohneinheitenanzahl notwendig.

## 3.0 Zusatzangaben

---

### 3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Land-schaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Pla-nungen (Flächennutzungsplan, geltende Bebauungspläne) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Nieder-sächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-



---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

KARTENSERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte zusätzlich eine Vor-Ort-Begehung.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die den Planungsraum in Bezug auf Lärm der umgebenden Nutzungen wie Straßenverkehr und Schulsport untersucht hat und Vorschläge zum Schallschutz trifft, die die Stadt innerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt hat.

Hinsichtlich der weiteren Belange der Bevölkerung und des Bodenschutzes wurde zusätzlich das entsprechende Gutachten ausgewertet.

Zur Einschätzung zum Umgang mit den naturschutzfachlichen Belangen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans den Aussagen des biologischen Gutachtens und insbesondere den Ergebnissen der im grünordnerischen Fachbeitrag enthaltenen Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz gegenübergestellt. Die Eingriffsregelung ist ergebnisorientiert im Umweltbericht wiedergegeben.

Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

### 3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

---

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege setzt der Bebauungsplan im geringen Maße Straßenbaum- und Obstbaumpflanzungen im Planbereich des Bebauungsplans fest. Die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Baumpflanzungen erfolgt durch den Geschäftsbereich Grün der Stadt im Rahmen der allgemeinen Grünflächenunterhaltung. Besondere zusätzliche Maßnahmen des Monitorings werden hier nicht erforderlich.

Für den wesentlichen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter werden, wie unter Pkt. 2.3 angegeben, naturräumliche Entwicklungsmaßnahmen an anderer Stelle des Stadtgebiets durchgeführt.

Für die Fläche 1 (Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw.) erfolgt nach einer Herstellungskontrolle der Grünlandesaat und der Baumpflanzungen im Jahre 2016 in räumlicher, quantitativer und qualitativer Sicht, eine jährliche Kontrolle der notwendigen Pflegemaßnahmen. Die Pflegemaßnahmen werden nach Umfang und Zeitpunkt schriftlich erfasst.

Die Ermittlung des Bruterfolges der Vogelarten Gartenrotschwanz, Bluthänfling, Girlitz und die Gilde der Höhenbrüter erfolgt jährlich zwischen 2016 und 2018. Bei ausreichendem Erfolg danach nach weiteren 3 und dann nach weiteren 5 Jahren. Die Dokumentation erfolgt schriftlich. Sollten die Ergebnisse nicht den Zielvorgaben entsprechen, werden Gegenmaßnahmen getroffen und in der jährlichen Untersuchung schriftlich dokumentiert.

Für die Fläche 2 (Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13) beginnt das Monitoring nach dem 3. Jahr der Aushagerung ab 2020 und wird bis 2025 durchgeführt. Dabei sind die entsprechenden Kennarten für mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) oder für mesophiles Grünland kalkreicher Standorte (GMK) zu kartieren und nach Art und Anzahl der jeweiligen Kennarten schriftlich zu dokumentieren. Aufbauend auf die Ergebnisse der Kartierung im Jahre 2023 ist eine Entscheidung zu treffen, ob

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

sich der Biotopzieltyp eingestellt hat, möglicherweise in den nächsten 2 Jahren noch einstellen wird oder ob auf die Alternativmaßnahme (Obstwiese mit Extensivgrünland) zurückgegriffen werden muss.

Für die Fläche 3 (Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58) sind Maßnahmen des Monitorings (Konzept vom 19.05.2016) im Rahmen der Baugenehmigung zur Klinikumserweiterung geregelt worden.

Das Monitoring der CEF-Maßnahmen (Nisthilfen in den Kleingärten nördlich des Bebauungsplanbereichs, Fläche 1 sowie der Waldrand westlich des Baugebiets "Steimker Gärten") erfolgt wie bei der Fläche 1 über eine Kartierung der Vogelarten Gartenrotschwanz, Bluthänfling, Girlitz und die Gilde der Höhenbrüter jährlich zwischen 2016 und 2018. Bei ausreichendem Erfolg danach nach weiteren 3 und dann nach weiteren 5 Jahren. Die Dokumentation erfolgt schriftlich. Sollten die Ergebnisse nicht den Zielvorgaben entsprechen, werden Gegenmaßnahmen getroffen und in der jährlichen Untersuchung schriftlich dokumentiert.

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

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Quartiersentwicklungsplans Hellwinkel zu schaffen mit dem Ziel, im größeren Ausmaß dringend benötigtes Wohnbauland in innerstädtischer Lage bereitzustellen. So sollen mit Umsetzung der Planung innerhalb der beiden rd. 11,10 ha großen Kleingartenanlagen in 2 Abschnitten insgesamt rd. 750 Wohnungen entstehen.

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächenfestsetzungen vor:

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

Während im Bestand der Verkehrsflächen und der Wohnbaugebiete sowie auf dem Grundstück der "Hellwinkelschule" Veränderungen mit geringen veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorgenommen werden, bereitet der Bebauungsplan innerhalb der rd. 11,16 ha großen Kleingartenanlagen (südlich und nördlich der Reislinger Straße) großräumige Versiegelungen im folgenden Umfang vor:

- **5,45 ha** innerhalb der neuen allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, incl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie insbesondere für Anlagen, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, gem. textlicher Festsetzung Ziff. 7 und
- **3,52 ha** innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die vorbereitete Gesamtneuversiegelung beläuft sich insofern rd. **8,97 ha**.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, insbesondere in den Artenschutz, trifft der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen zu Obstbaumpflanzungen als Leitlinie für Fledermäuse sowie zur insektenfreundlichen Außenraumbelichtung der öffentlichen und privaten Grundstücke.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange von Natur und Landschaft auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im zugehörigen Grünordnungsplan des Bebauungsplans kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei können aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur sehr geringe Teile des Eingriffs im Planbereich selber durch Baumpflanzungen und die Anlage von Grünflächen ausgeglichen werden.

Zur vollständigen Abgeltung des verbleibenden Eingriffs greift die Stadt daher auf Flächen und Maßnahmen im südlichen Stadtgebiet zurück, wo u. a. extensiv gepflegte Grünlandflächen geschaffen werden sollen. Die Stadt hat die Durchführung dieser Maßnahmen im Zuge des erneuten Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan bereits gesichert. Mit der Abgeltung des ermittelten Defizits werden die zunächst als erheblich ermittelten Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter im Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung und des verwendeten Bilanzierungsmodells auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Über die allgemeinen Belange von Natur und Landschaft hinausgehend wurden besondere Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes für den Erhaltungszustand des Gartenrotschwanzes ermittelt. Unter Berücksichtigung des Artenschutzes im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG werden daher bereits im Vorfeld der vollständigen Bebauungsplanumsetzung gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, so dass auch diese zunächst erheblichen Beeinträchtigungen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch wurden Auswirkungen der Planung auf die Bevölkerung durch eine gutachterliche Untersuchung des Straßenverkehrslärms sowohl auf den Wohnungsbestand an der Reislinger Straße und dem Nelkenweg wie auch auf die Wohnentwicklungsflächen untersucht.

Das Gutachten ermittelt dabei eine besondere Verkehrslärmbelastung im Verlauf der Reislinger Straße sowie in den davon nach Süden abzweigenden Einmündungsbereichen. Als Folge hiervon bestimmt der Bebauungsplan für den Planbereich baulichen Schallschutz im Nahbereich der Reislinger Straße, der geeignet und ausreichend ist, gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der geltenden Normen und Empfehlungen zu gewährleisten. Mögliche Beeinträchtigungen werden damit auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur und Sachgüter wurden nicht ermittelt. Belange des Baudenkmalschutzes wurden durch eine nachrichtliche Übernahme der betroffenen Wohnhäuser in den Bebauungsplan berücksichtigt. Auf das Vorhandensein

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

von Wölbäckern im südlich angrenzenden Wald und zum Umgang beim Auffinden von Artefakten wurde in der Begründung hingewiesen.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden wurde zur generellen Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebiets und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Bautechnisches Bodengutachten für den Planbereich eingeholt in dessen Zuge im Sinne von § 9 Bundesbodenschutzgesetz vorsorglich auch Probeentnahmen und Analysen des Oberbodens und der Wegebefestigungen vorgenommen wurden. Eine Schadstoffbelastung wurde dabei nicht ermittelt.

Zum allgemeinen Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind im Rahmen der Planumsetzung die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

### **Anmerkung zum Verfahren**

---

Die Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am 07.12.2016 im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen.

Wolfsburg, den 27.02.2017

Stadt Wolfsburg

Gez. K Mohrs  
Oberbürgermeister

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauNVO****1.0 Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Quartiersentwicklungsplans Hellwinkel zu schaffen mit dem Ziel, im größeren Ausmaß dringend benötigtes Wohnbauland in innerstädtischer Lage bereitzustellen. So sollen mit Umsetzung der Planung innerhalb der beiden rd. 11,10 ha großen Kleingartenanlagen in 2 Abschnitten insgesamt rd. 750 Wohnungen entstehen.

Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan insgesamt rd. 14,60 ha, die folgender Maßen genutzt werden:

<b>aktuelle Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Kleingartenanlagen (südl. und nördlich Reislinger Str.)	11,16 ha	76 %
allgemeine Wohngebiete (WA) (Hellwinkel Süd, Reislinger Str. 200)	0,83 ha	6 %
Straßenverkehrsflächen (Reislinger Straße, Nelkenweg/ Schreberstr.)	1,65 ha	11 %
Fuß- und Radwegbereiche (westlich, südlich und östlich der KG)	0,81 ha	5 %
Grundstück "Hellwinkelschule"	0,15 ha	1 %
<b>Gesamt</b>	<b>14,60 ha</b>	<b>100 %</b>

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächenfestsetzungen vor:

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

Die vorbereitete Gesamtneuversiegelung beträgt rd. **8,97 ha**.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, insbesondere in den Artenschutz, trifft der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen zu Obstbaumpflanzungen als Leitlinie für Fledermäuse sowie zur insektenfreundlichen Außenraumbelichtung der öffentlichen und privaten Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereich. Für den wesentlichen Ausgleich greift der Bebauungsplan auf externe Flächen zurück, die im Zuge des erneuten Auslegungsbeschlusses durch den Rat der Stadt gesichert wurden.

**2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange haben die Gemeinden und Städte gem. § 2a des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Ge-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

genstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange von Natur und Landschaft auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im zugehörigen Grünordnungsplan des Bebauungsplans kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei können aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur sehr geringe Teile des Eingriffs im Planbereich selber durch Baumpflanzungen und die Anlage von Grünflächen ausgeglichen werden.

Zur vollständigen Abgeltung des verbleibenden Eingriffs greift die Stadt daher auf Flächen und Maßnahmen im südlichen Stadtgebiet zurück, wo u. a. extensiv gepflegte Grünlandflächen geschaffen werden sollen. Die Stadt hat die Durchführung dieser Maßnahmen im Zuge des erneuten Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan bereits gesichert. Mit der Abgeltung des ermittelten Defizits werden die zunächst als erheblich ermittelten Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter im Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung und des verwendeten Bilanzierungsmodells auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Über die allgemeinen Belange von Natur und Landschaft hinausgehend wurden besondere Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes für den Erhaltungszustand des Gartenrotschwanzes ermittelt. Unter Berücksichtigung des Artenschutzes im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG werden daher bereits im Vorfeld der vollständigen Bebauungsplanumsetzung gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, so dass auch diese zunächst erheblichen Beeinträchtigungen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch wurden Auswirkungen der Planung auf die Bevölkerung durch eine gutachterliche Untersuchung des Straßenverkehrslärms sowohl auf den Wohnungsbestand an der Reislinger Straße und dem Nelkenweg wie auch auf die Wohnentwicklungsflächen untersucht.

Das Gutachten ermittelt dabei eine besondere Verkehrslärmbelastung im Verlauf der Reislinger Straße sowie in den davon nach Süden abzweigenden Einmündungsbereichen. Als Folge hiervon bestimmt der Bebauungsplan für den Planbereich baulichen Schallschutz im Nahbereich der Reislinger Straße, der geeignet und ausreichend ist, gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der geltenden Normen und Empfehlungen zu gewähren. Mögliche Beeinträchtigungen werden damit auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur und Sachgüter wurden nicht ermittelt. Belange des Baudenkmalschutzes wurden durch eine nachrichtliche Übernahme der betroffenen Wohnhäuser in den Bebauungsplan berücksichtigt. Auf das Vorhandensein von Wölbäckern im südlich angrenzenden Wald und zum Umgang beim Auffinden von Artefakten wurde in der Begründung hingewiesen.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden wurde zur generellen Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebiets und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Bautechnisches Bodengutachten für den Planbereich eingeholt in dessen Zuge im Sinne von § 9 Bundesbodenschutzgesetz vorsorglich auch Probeentnahmen und Analysen des Oberbodens und der Wegebefestigungen vorgenommen wurden. Eine Schadstoffbelastung wurde dabei nicht ermittelt.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Zum allgemeinen Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind im Rahmen der Planumsetzung die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Veranstaltung am 23.09.14 im Gemeindezentrum der St.-Annen-Kirchengemeine, Reislinger Straße 28, durchgeführt.

Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 30.01.15 bis zum 02.03.15. Den vorgebrachten Anregungen wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten, da die Anregungen zumeist die Planrealisierung betrafen.

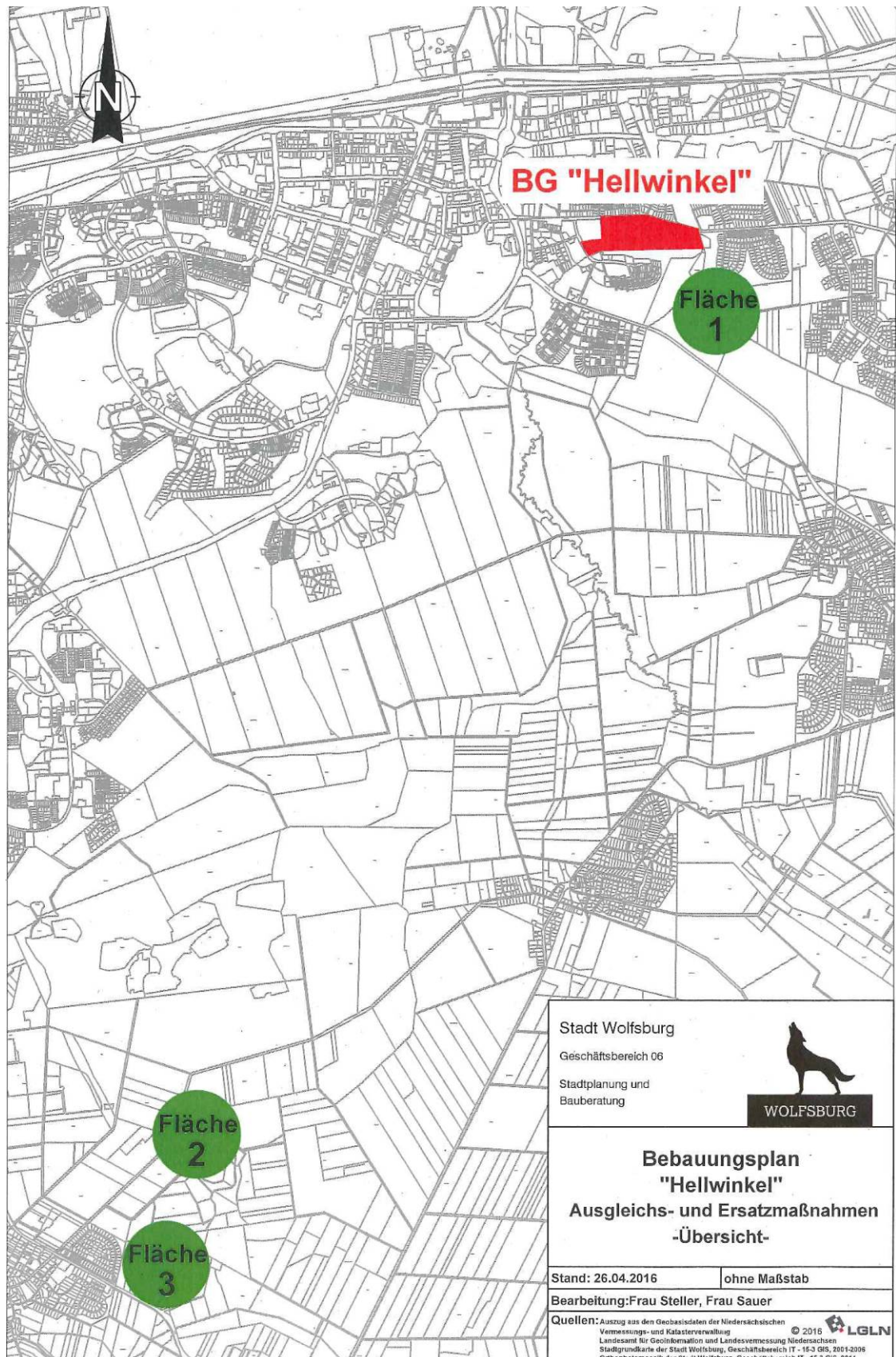
Die reguläre Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 04.08.15 bis zum 18.09.15. Die dort vorgebrachten Hinweise zum Bebauungsplan wurden als Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.08.15 bis zum 18.09.15. Anregungen Dritter betrafen die Verkehrsanbindung des Gebietes an den Nelkenweg mit der damit zunehmenden Belastung der Anwohner, Anregungen zur Berücksichtigung des Radverkehrs sowie Einwände zur Höhe der im Südwesten vorgesehenen Wohnhäuser. In Bezug auf den Anschluss an den Nelkenweg wurde auf die untergeordnete Bedeutung und einen beruhigten Ausbau mit Querungshilfe verwiesen. Die Anregungen zum Radverkehr werden außerhalb des Bebauungsplans im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift und bei der Grundstücksvergabe weitestgehend beachtet. An der geplanten Bebauungsmöglichkeit wurde mit Verweis auf die Verdichtungsabsicht im städtischen Raum festgehalten.

Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 01.08.16 bis zum 02.09.16 statt. Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 15.07.16 über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und bis zum 02.09.16 erneut gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit ist nur eine Stellungnahme eingegangen, die u. a. die Baukultur und die Baugestaltung der Stadt thematisierte. Die Stellungnahme wurde mit Verweis auf die Mehrheitsentscheidungen der Stadt zurückgewiesen. Seitens der Behörden und Träger wurden keine neuen Aspekte vorgebracht.

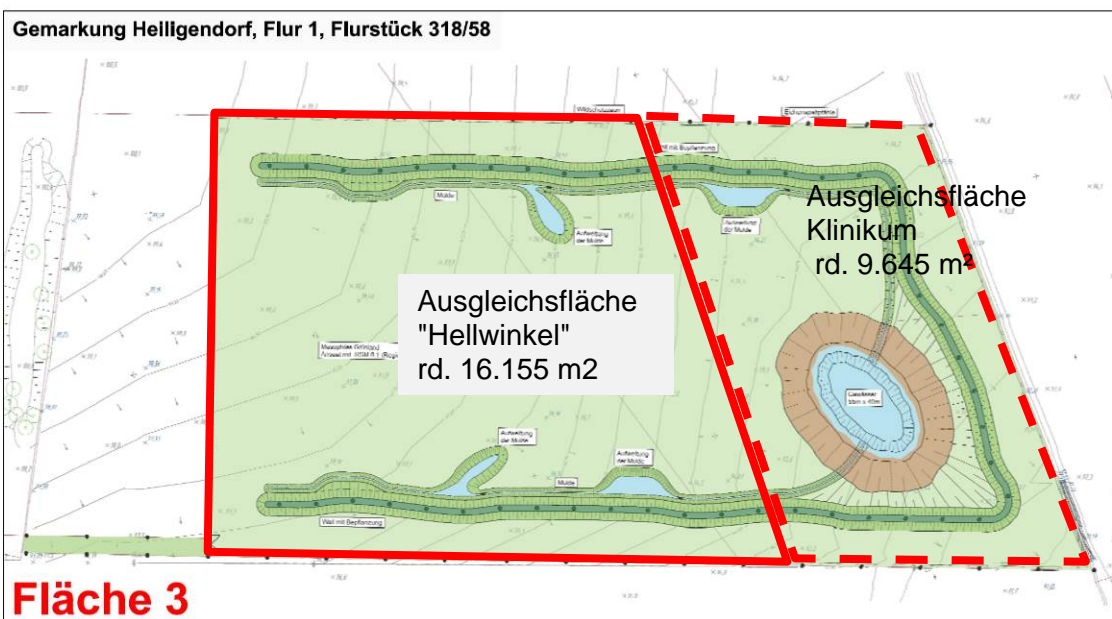
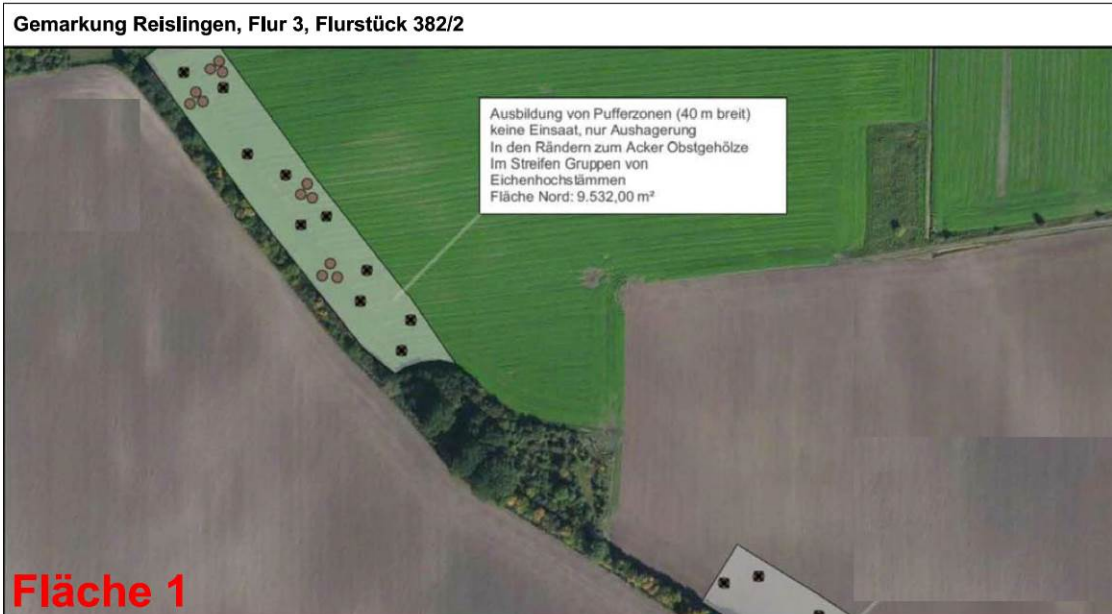
Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

### Lage der Ausgleichsmaßnahmen





Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel



Stadt Wolfsburg  
Geschäftsbereich 06  
Stadtplanung und  
Bauberatung

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

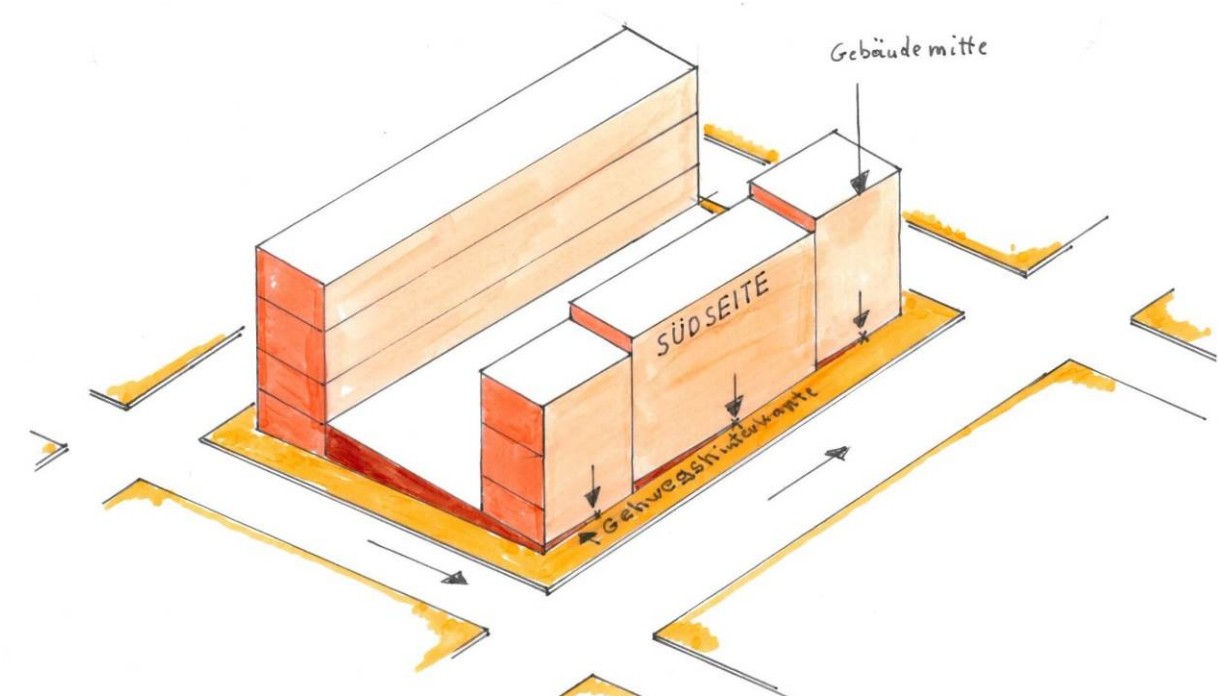
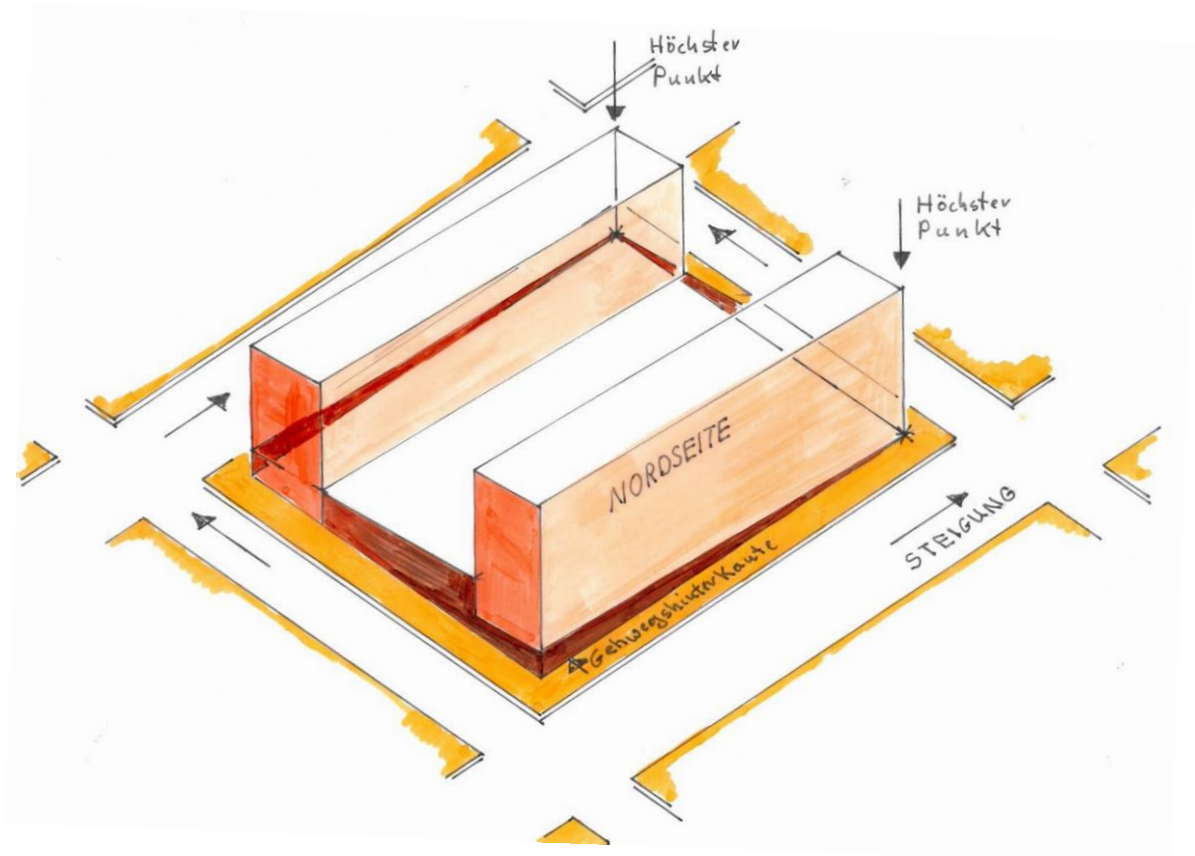
Stand: 10.10.2016      ohne Maßstab

Bearbeitung: Frau Steller, Frau Sauer

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



**Bestimmung des Bezugspunktes (textliche Festsetzung Ziff. 3c)**



Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

## Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan "Hellwinkel"

### Rechtskraft:

<b>Art des B-Plans:</b>	qualifizierter B-Plan gem. § 30 (1) BauGB
<b>Nutzungsart/en:</b>	allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
<b>Bauweise/:</b>	offen (o), geschlossen (o), abweichend (a)
<b>Geschossigkeit:</b>	II - XII
<b>Wohneinheiten:</b>	ca. 750
<b>GRZ:</b> 0,4 bis 1,0...	<b>GRZ mit Überschreitung:</b> 0,6 bis 1,0 (§ 19, Abs. 4, BauNVO)
<b>GFZ:</b> 0,8 - 3,6	

<b>Bruttofläche:</b>	<b>14,60 ha = 100 %</b>
WA	7,27 ha = 50 %
Grünflächen, öffentlich u. privat	1,44 ha = 9 %
Verkehrsflächen, öffentlich u. privat:	5,89 ha = 41 %

### Eingriffsbilanzierung

Ist-Zustand im Plangebiet

Flächenwert/qm: 313.534 Wertepunkte

Soll-Zustand im Plangebiet

Flächenwert/qm: 33.308 Wertepunkte

### Externe Ausgleichsflächen:

(Soll- minus Ist-Zustand/qm)

Fläche 1:	28.596 – 9.532 = 19.064
(Lage und Größe):	Gemarkung Reislingen, Flur 3, Flurstück 382/2 teilw., 9.532 m <sup>2</sup>
Fläche 2:	382.538 - 89.932 = 292.606 oder 366.258 - 89.932 = 276.326
(Lage und Größe):	Gemarkung Hattorf, Flur 12, Flurstück 13, rd. 80.400 m <sup>2</sup>
Fläche 3:	32.342
(Lage und Größe):	Gemarkung Heiligendorf, Flur 1, Flurstück 318/58