



Wohnbaulanduntersuchung - Fortschreibung Flächenkatalog -

Herausgeber:

Stadt Salzgitter

Der Oberbürgermeister

Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz

- Fachgebiet Stadtplanung -

Stand: Juli 2023

Inhalt

Vorbemerkungen	5	SZ-Üfingen.....	43
Bewertungskriterien.....	6	SZ-Sauingen.....	49
Anzahl der Wohneinheiten	6	Ortschaft Nordwest	55
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7	SZ-Lesse.....	57
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7	SZ-Reppner.....	67
Punktachbiale Siedlungsachse	7	SZ-Osterlinde	71
Bebauungsplan	8	SZ-Lichtenberg	77
Innenentwicklung.....	8	Ortschaft Ost.....	81
Eigentumsverhältnisse	9	SZ-Bleckenstedt	83
Altlastenverdacht	9	SZ-Hallendorf	93
Acker- bzw. Grünlandzahl	9	SZ-Drütte.....	105
Schallbelastung.....	9	SZ-Immendorf	113
ÖPNV-Erreichbarkeit	10	Ortschaft Süd	119
Nahversorgung und soziale Infrastruktur	10	SZ-Bad (Nord).....	121
Grundwasserflurabstand.....	10	SZ-Bad (Süd).....	133
Gesamtbewertung.....	11	SZ-Ringelheim	151
Flächen	12	SZ-Gitter	155
Ortschaft Nordost.....	13	SZ-Groß Mahner	163
SZ-Thiede (Nord)	15	Ortschaft Südost	166
SZ-Thiede (Süd).....	23	SZ-Barum.....	167
SZ-Beddingen.....	39	SZ-Lobmachersen	173
		SZ-Flachstökheim	177
		SZ-Beinum	185
		SZ-Ohlendorf.....	191

Ortschaft West	199
SZ-Gebhardshagen	201
SZ-Engerode	207
SZ-Calbecht.....	211
SZ-Heerte.....	219
Ortschaft Nord	223
SZ-Lebenstedt.....	225
SZ-Bruchmachtersen	237
SZ-Engelstedt.....	245
SZ-Salder	251

Vorbemerkungen

Im Jahr 2017 wurden in einer ersten Untersuchung die potentiellen Wohnbauflächen in der Ortschaft Nord betrachtet. Im darauffolgenden Jahr wurde die Untersuchung auf die Gesamtstadt ausgeweitet, dem Rat der Stadt Salzgitter vorgelegt und auf Basis des Antrags 2585/17 am 26.03.2019 in geänderter Form beschlossen.

Ein zentraler Auftrag des geänderten Beschlusses war, die Anregungen aus den Ortschaften aufzugreifen und den Flächenkatalog fortzuschreiben. Der hier nun vorliegende Flächenkatalog ist die Zusammenstellung aller Flächen der Untersuchungen, ergänzt um Vorschläge, Anfragen und Anträge aus Politik, Verwaltung und von potentiellen Investoren.

Ziel der Bewertung an Hand verschiedener Kriterien ist es, zu untersuchen welche Flächen kurz- und mittelfristig als Wohnbaugelände entwickelt werden können. Dabei werden die Stärken und Schwächen der jeweiligen Fläche herausgearbeitet; mögliche Entwicklungs- und Erschließungskosten werden an dieser Stelle jedoch nicht tiefergehend berücksichtigt.

Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt auf einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. An geeignet erscheinenden Standorten wird jedoch auch auf die Potenziale eines Geschosswohnungsbaus hingewiesen. Dazu werden ausgewählte Standorte und der mögliche Umfang einer künftigen Wohnbebauung überprüft.

Zusätzlich zur Fortschreibung des Flächenkatalogs und damit der „Angebotsseite“, sollte gemäß dem Änderungsantrag auch die Nachfrage bestimmt werden. Diese Teilkomponente wurde an die empirica ag vergeben und liegt in Form der Wohnraumbedarfsanalyse nun ebenfalls vor.

In der *Operationalisierung der Wohnbaulandstrategie*, werden die hier abgebildeten Flächen in ihrer Gesamtheit kritisch bewertet und im Hinblick auf die prognostizierte tatsächliche Nachfrage betrachtet. Das Ergebnis des Abgleichs zwischen Angebot und Nachfrage stellt die Grundlage der Wohnbaulandstrategie dar.

Bewertungskriterien

Die Darstellung der für die Analyse und Einschätzung der Realisierungsmöglichkeiten herangezogenen Kriterien dient primär der Nachvollziehbarkeit des Gesamturteils. Vorbehaltlich der Ergebnisse von differenzierten Standortuntersuchungen, wie sie in der Regel erst bei der Aufstellung von Bauleitplänen durchgeführt werden, ermöglicht diese Vorab-Einschätzung bereits eine übersichtliche Ermittlung der Eignung.

Der Kriterienrahmen umfasst sowohl die bauplanungsrechtlichen Aspekte (z.B. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan), die Einhaltung städtebaulicher Planungsprinzipien (städtebauliche Situation, wohnortnahe Infrastrukturausstattung) als auch spezielle, standortbezogene Faktoren. Zu diesen gehören die Flächenverfügbarkeit für kommunale Entwicklungsaufgaben (Eigentumsverhältnisse) sowie der Flächenentzug für die Landwirtschaft. Die Abschätzung etwaiger (wohn)nutzungseinschränkender Restriktionen (Altlastenverdacht, Schallbelastung) und die optimale Bebaubarkeit hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse sind ebenfalls von Bedeutung. Diese Faktoren begründen im Einzelfall einen deutlich erhöhten Aufwand und Mehrkosten bei den Erschließungsmaßnahmen und bei der Bebauung der Grundstücke.

Diese Kriterien sind in ihrer Bedeutung für das Gesamturteil weder einheitlich strukturiert messbar noch untereinander austauschbar. Zum Beispiel ist die nicht gegebene Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (durch Planänderung) überwindbar, nicht veräußerungswillige Flächeneigentümer können die Realisierung dagegen langfristig verhindern. Andere Einzelaspekte lassen sich

mit technischem und finanziellem Mehraufwand verbessern (z.B. ÖPNV-Erreichbarkeit, Schallbelastung).

Das Gesamturteil beinhaltet daher auch eine kommentierende Wertung, welche u.a. die den genannten Kriterien nicht direkt zuzuordnenden Aspekte aufgreift. Es handelt sich dabei um die Prüfung der grundsätzlichen Eignung als Wohnbaufläche. Die Schaffung von Planungsrechten erfolgt, sofern notwendig, über die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen und ggf. erforderlichen detaillierten Schall- und Bodengutachten.

Anzahl der Wohneinheiten

Zur Berechnung der Bauplätze wurde für freistehende Einfamilienhäuser ein Richtwert von 12,5 Wohneinheiten pro Hektar Fläche angenommen. Gebieten, in denen eine dichtere Wohnbebauung denkbar ist, liegt ein Richtwert von 50 Wohneinheiten pro Hektar zugrunde. Für die entsprechenden Standorte wurde daher jeweils eine Spannweite möglicher Wohneinheiten angegeben. In der Regel wurde hier von einer Bebauung mit 2/3 Einfamilienhäusern und 1/3 Mehrfamilienhäusern ausgegangen.

Bei allen Angaben handelt es sich um Brutto-Flächenannahmen, die Angaben zu den Wohneinheiten sind daher als Annäherung zu verstehen.

Bei existierenden Bebauungsplänen wurden, soweit vorhanden, die entsprechenden Angaben zu den Wohneinheiten übernommen.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Für die Bauleitplanung besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind nachvollziehbar in den Abwägungsprozess bei der Aufstellung von Bauleitplänen einzubeziehen. Beide setzen den Rahmen für die kommunalen planerischen Aktivitäten. Sie sind wesentlicher Bestandteil der Prüfung im Verfahren bei der Genehmigung von Flächennutzungsplänen bzw. Planänderungen.

Als Ziele der Raumordnung sind bezüglich der Siedlungsentwicklung bzw. im Rahmen dieser Standortanalyse insbesondere anzusprechen:

- das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Vorranggebiete für Nutzungen und Funktionen, die eine Siedlungsentwicklung ausschließen, z.B. Vorranggebiete für Freiraumfunktionen oder Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan setzt als vorbereitender Bauleitplan den Rahmen für die Aufstellung der Bebauungspläne. Sofern die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Konzeption verlassen wird, ist eine Neuaufstellung, Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan erfordern in der Regel auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche, sofern tatsächlich keine gemischte Nutzung angestrebt wird.

Punktachbiale Siedlungsachse

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008) legt als einen Grundsatz fest, dass familienge-rechter Wohnraum vor allem an den zentralen Standorten bereitgestellt werden soll, um so einerseits Zersiedelungsansätze zu vermeiden und andererseits die Infrastrukturauslastung zu stabilisieren (II/1 Abs. 2). Die zentralen Orte (außer Grundzentren) werden im Landes-Raumordnungsprogramm festgelegt und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) entsprechend übernommen. Auf sie ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auszurichten.

Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Ortsteile im Bereich der punktachsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad sowie SZ-Thiede. Hierzu gehören die Ortsteile Lebenstedt, Engelstedt, Salder, Bruchmachersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode, SZ-Bad sowie der Ortsteil SZ-Thiede.

In den übrigen Stadtteilen gilt der Grundsatz der Eigenentwicklung. Hierfür wird ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner angegeben.

Aus dem RROP 2008 ergibt sich im Hinblick auf die derzeitigen Bevölkerungszahlen demnach für die Stadtteile außerhalb der punktachsialen Siedlungsachse folgender Eigenbedarf:

Stadtteil	Einwohner	Teil der punktachsischen Siedlungsachse	Eigenbedarf
	(30.06.2023)		
Bad	21.319	ja	
Barum	716	nein	25
Beddingen	452	nein	16
Beinum	492	nein	17
Bleckenstedt	609	nein	21
Bruchmachtersen	757	ja	
Calbecht	280	ja	
Drütte	409	nein	14
Engelnstedt	756	ja	
Engerode	248	ja	
Flachstökheim	1.009	nein	35
Gebhardshagen	6.847	ja	
Gitter	779	nein	27
Groß Mahner	526	nein	18
Hallendorf	1.789	nein	63
Heerte	1.340	nein	47
Hohenrode	187	nein	7
Immendorf	401	nein	14
Lebenstedt	45.618	ja	
Lesse	1.105	nein	39
Lichtenberg	3.311	ja	
Lobmachtersen	807	nein	28
Ohlendorf	513	nein	18
Osterlinde	382	nein	13
Reppner	657	ja	
Ringelheim	2.034	nein	71

Salder	1.380	ja	
Sauingen	418	nein	15
Thiede	10.823	ja	
Üfingen	789	nein	28

Quelle:

- *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008)*
- *Einwohnermeldestatistik des Referats für Wirtschafts-, Verbands- und Europaangelegenheiten, Statistik der Stadt Salzgitter (Stand: 31.10.2017)*

Bebauungsplan

Eine wesentliche Grundlage für die im Rahmen der Studie aufgenommenen Flächen sind bereits existierende Überlegungen und Untersuchungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen in Salzgitter.

In einigen Fällen bestehen bereits Bebauungsplanentwürfe. Diese Flächen können in der Regel zeitnaher entwickelt werden. Der Steckbrief gibt daher auch Auskunft über den aktuellen Planungsstand der einzelnen Flächen.

Innenentwicklung

Zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist die Nachverdichtung ein wesentlicher Baustein. Nachverdichtung dient

dabei der Innenentwicklung, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen. Es gilt das Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung.

Grundlage der Beurteilung ist die vorhandene städtebauliche Situation im Hinblick auf Art und Umfang der beabsichtigten Planung.

Eigentumsverhältnisse

Die Verfügbarkeit der Grundstücke sowie die Grundstückspreise sind bei der Entwicklung von Baugebieten und der Realisierung von Bauvorhaben wichtige Aspekte. In der Regel sind Grundstücke im städtischen Eigentum für die Wohnbaulandentwicklung leichter verfügbar und somit schneller zu entwickeln.

Quelle: KoGISZ sowie Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung

Altlastenverdacht

Sofern ein Altlastenverdacht besteht, beschränkt sich dieser in den meisten Fällen auf eine Teilfläche des Standortvorschlags, d.h. im Rahmen der weiteren Planungen sind hier nähere Untersuchungen erforderlich. Sollte ein Sanierungsbedarf bestehen, ist mit entsprechenden Kosten zu rechnen. Zu bedenken ist, dass auch bei ausgeräumtem Verdacht bzw. bei sanierten Altlasten Vermarktungs- bzw. Akzeptanzprobleme seitens der Kaufinteressenten nicht auszuschließen sind.

Quelle: KoGISZ Altlastenerhebung

Acker- bzw. Grünlandzahl

Die Entwicklung neuer Baugebiete am Ortsrand steht in den meisten Fällen in Konkurrenz zur bisher betriebenen landwirtschaftlichen Bodennutzung und hat negative Auswirkungen auf die direkt davon betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Ackerflächen im Stadtgebiet Salzgitters zeichnen sich durch eine - auch im (über)regionalen Vergleich - hohe Ertragsfähigkeit aus.

- Einstufung der Vertretbarkeit einer Bebauung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzungseignung der Flächen (Ackerzahl), gut: <80, mittel: 80-90, ungünstig: >90

Quelle: KoGISZ sowie Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung

Schallbelastung

Hauptursache der Schallbelastung sind neben Industrie- und Gewerbelärm die Verkehrswege (Straße und Schiene).

Im Zuge weiterer planerischer Konkretisierungsschritte sind hier nähere Untersuchungen und ggf. die Konzipierung von Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Lärmschutzmaßnahmen stellen einen zusätzlichen Kostenfaktor bei der Realisierung einer Wohnnutzung an den entsprechenden Standorten dar.

Maßgeblich zur Einschätzung der Lärmsituation wurden dabei die Lage der untersuchten Flächen im übergeordneten Verkehrsnetz

(Straße und Schiene) sowie die Verkehrsbelastung und die zulässige Geschwindigkeit herangezogen. Zur Einschätzung der Lärmsituation für den Verkehr sind nachfolgende Materialien und Quellen einbezogen worden:

- *Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, interaktive Umweltkarten Lärm, 2016*
- *Masterplan Mobilität der Stadt Salzgitter, 2015*

ÖPNV-Erreichbarkeit

Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist die Anbindung neuer Wohngebiete an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), um für alle Bevölkerungsgruppen ein angemessenes Mobilitätsangebot sicherzustellen.

In der Regel kann der ÖPNV in seiner Entwicklung der Erschließung großflächiger Siedlungsgebiete folgen. Bei kleineren Flächen ist dagegen die Nähe von schon vorhandenen Haltestellen oder Bahnhöfen entscheidend. Die Taktung spielt eine wichtige, wenn auch nicht entscheidende, Rolle in der Bewertung, da diese leicht veränderbar ist.

Quellen:

- *Liniennetzplan und laufende Fahrpläne der KVG bzw. RBB (SZ-Ringelheim) sowie der SPNV-Unternehmen zur Ermittlung der Verkehrsqualität (Bedienungshäufigkeit/Takt)*
- *Masterplan Mobilität der Stadt Salzgitter, 2015*

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Die Möglichkeit der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist bei der Entwicklung von Wohngebieten zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Nahversorgung wurde um die bestehenden Geschäfte ein Radius von 700 bzw. 1.000 m gelegt. Ein Abstand von <700 m Luftlinie wurde als gut bewertet, ein Abstand von 701-1.000 m als mittel und ein Abstand von mehr als 1.000 m Luftlinie als schlecht bewertet.

Auch eine Grundversorgung im sozialen und kulturellen Bereich, wie beispielsweise die Entfernung zu Kindergärten und Grundschulen spielt eine wichtige Rolle. Wie eingangs jedoch erwähnt, schlägt sich dieser Aspekt in den Steckbriefen nicht nieder, da für das gesamte Stadtgebiet eine gute Erreichbarkeit gegeben ist.

Quelle: Einzelhandelskonzept 2018

Grundwasserflurabstand

Der Grundwasserflurabstand Bebaubarkeit der Flächen (insbesondere Tiefgeschosse, Keller und Grundstücksentwässerung). Bei hohen Grundwasserständen (<130 cm) und mittleren (130-200 cm) ist mit Mehraufwand bzw. Mehrkosten ist maßgebend für die optimale und kostengünstige Erschließung und bei der Bauausführung zu rechnen.

Darüber hinaus sind grundwassernahe Standorte hinsichtlich ihres ökologischen Wertes bzw. der ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelfall hoch einzustufen. Die Abstände können

innerhalb der Flächen bzw. auf Teilflächen variieren, daher ist auf einer konkreteren Untersuchungsstufe der Umfang einer vertretbaren Bebaubarkeit zu ermitteln.

Quelle: Umweltatlas Stadt Salzgitter

Gesamtbewertung

Das Gesamturteil enthält die zusammenfassende Einschätzung der Eignung für eine künftige Wohnbebauung. Darüber hinaus werden Erläuterungen und weitergehende Informationen zu den einzelnen Standortvorschlägen gegeben.

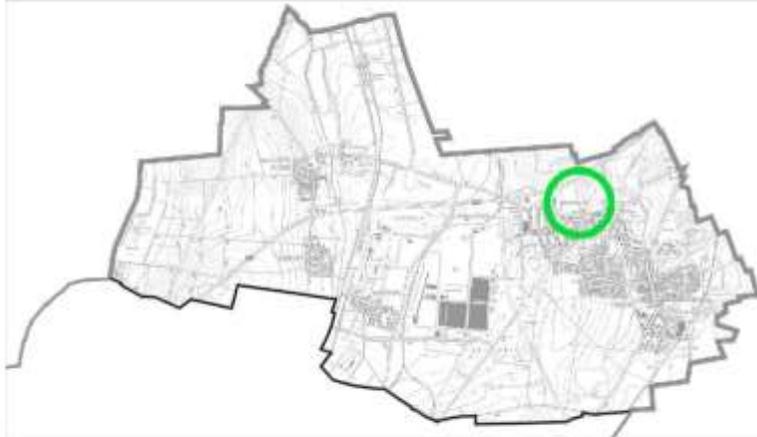
Flächen

Ortschaft Nordost

SZ-Thiede (Nord)



Ortschaft Nordost



Schäferberg

SZ-Thiede



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTNGS
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



© 2017 L. F. B. N.

SZ-Thiede: Schäferberg
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 07/2023

Fläche: **11,5 ha** Wohneinheiten: **180**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja – Th 47 Aufstellungsbeschluss v. 29.06.2022	+
Bebauungsplan	ja,	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	70-93	+/-
Schallbelastung	k. A.	
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut (westl. Teil) mittel (östl. Teil)	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Der Schäferberg liegt im Norden von SZ-Thiede und wird geprägt von Böden mit äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotential.

Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Die aktuellen Planungen sehen daher vor, die gesamte Fläche grob in die drei Nutzungsbereiche „Gewerbegebiet an der Autobahn“, „Mischgebiet nördlich der Danziger Straße“ und „Allgemeines Wohngebiet nördlich des Sierscher Weges“ zu gliedern (kartographisch sind hier nur die letzteren beiden dargestellt). Ein zentraler Grünzug quert das Gebiet, sorgt für Abstandsflächen zwischen den Nutzungen, Naherholung der Bewohner und Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Entlang der Danziger Straße sind mehrere Bushaltestellen vorhanden, welche durch die dort verkehrenden Buslinien 603, 604, 620 und 790 eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleisten. Die Nahversorgung in SZ-Thiede ist gut, wobei die Abstände zum nächsten Nahversorger zwischen 500 m im Westen und 1.000 m im Osten variieren. Die Fläche wird insgesamt als geeignet bewertet.

Update: Ein Aufstellungsbeschluss wurde 2022 gefasst, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Frühjahr 2023.

Ortschaft Nordost



Siedlung Steterburg

SZ-Thiede



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Anzug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LfL/N

M 1:10.000



SZ-Thiede: Siedlung Steterburg
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **4,52 ha**

Wohneinheiten: **57**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	ja	+
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	k. A.	
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Die Flächen liegen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Steterburg“, für welches ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet wurde. Hierin heißt es: „Eine ergänzende moderat verdichtete Neubebauung in verschiedenen Eigentums- und Finanzierungsformen in geeigneten Blockinnenbereichen innerhalb der bestehenden städtebaulichen Struktur schafft Wohnraum für Familien mit Kindern sowie barrierefreie Wohnangebote“ (S. 65).

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine wünschenswerte Innenentwicklung.

Sowohl die geringe Schallbelastung als auch die gute Anbindung an den ÖPNV sprechen für den Standort. Darüber hinaus existiert eine gute Nahversorgungssituation.

Ortschaft Nordost

Westlich Frankfurter Straße
SZ-Thiede

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geodatenkatalog des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LfL/N

M 1:10.000



SZ-Thiede: Westlich Frankfurter Straße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **6,88 ha**

Wohneinheiten: **86**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	64	+
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Der Standort liegt am nördlichen Ortsrand von SZ-Thiede, westlich der B 248.

Die Ackerzahl ist mit 64 sehr gering, wobei sich die Entwässerung der Fläche als schwierig darstellt und im Rahmen der Bauleitplanung einer Lösung zugeführt werden muss.

Auf der westlichen Seite wird die Fläche von Festplatz und Sportanlagen eingerahmt. Auf der östlichen Seite wird sie von der Frankfurter Straße/ B 248, mit rund 6.200 Fahrzeugen täglich, begrenzt. Vor einer Entwicklung als Wohnbaufläche sollte daher ein Schallgutachten erstellt und ggf. entsprechende Lärmschutzmaßnahmen eingeplant werden.

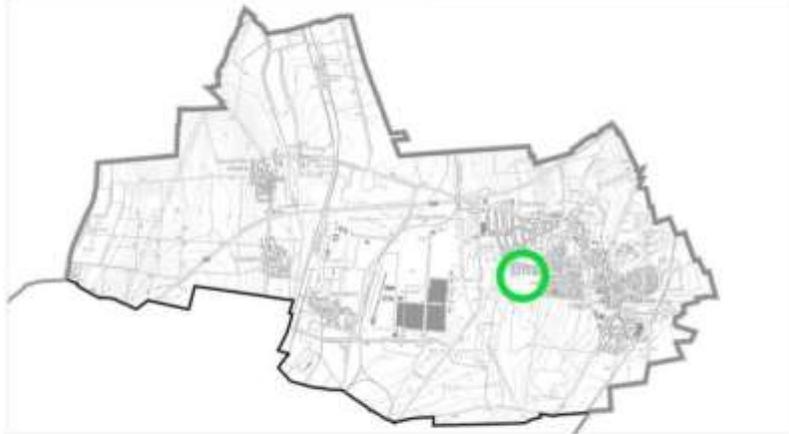
Die südlich gelegene Haltestelle „Frankfurter Straße“ wird von den Linien 602, 620 und 631 bedient. Bei einer Entwicklung der Fläche sollte die Schaffung einer zusätzlichen Haltestelle eingeplant werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die einseitige Entwicklung entlang der B 248 als ungünstig zu bewerten, so dass den übrigen Wohnbauflächen in SZ-Thiede der Vorzug zu geben ist.

SZ-Thiede (Süd)



Ortschaft Nordost



Am Langen Holz

SZ-Thiede



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTG25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisplan des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



© 2017 LGLN

SZ-Thiede: Am langen Holz
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **3,25 ha**

Wohneinheiten: **41**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	67-87	+/-
Schallbelastung	mittel (westlicher Bereich) niedrig (östlicher Bereich)	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

SZ-Thiede ist Teil des oberzentralen Funktionsbereichs gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2008. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf diese Standorte auszurichten und damit die Schaffung von Wohnbaufläche in besonderem Maße wünschenswert.

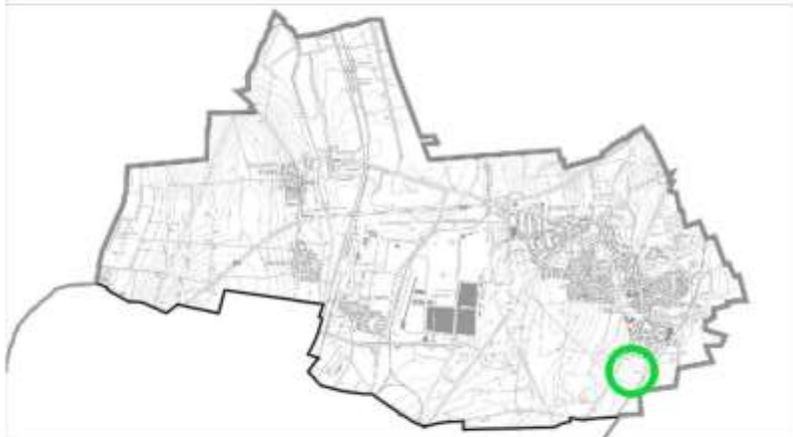
Siedlungsstrukturell stellt „Am langen Holz“ eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers dar.

Es ist eine hohe Feldhamsterdichte zu erwarten, welche ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht.

Der städtebauliche Vorentwurf greift die bestehende Lärmbelastung durch das westlich gelegene Industriegebiet auf. Der westliche Teil kann unter Einbeziehung einer Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet nur als Mischgebiet entwickelt werden. Die östliche Fläche ist für die Ausweisung als Wohngebiet geeignet.

Darüber hinaus sprechen die gute ÖPNV-Anbindung und die vorhandene Nahversorgung in SZ-Thiede für eine Entwicklung dieses Standortes.

Ortschaft Nordost



Südost

SZ-Thiede



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000
© 2017 L. K&M, IN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisplan des Landesamtes für Datenformaten
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Thiede: Südost

Quelle: Anfrage eines Investors, 2023

Fläche: **16,5 ha**Wohneinheiten: **206-412****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	teilweise	-/+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	60-95	-/+
Schallbelastung	mittel	-/+
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k.A.	
bedingt geeignet		

Erläuterung

Die Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von SZ-Thiede und ist im Privatbesitz. Der südliche Teilbereich ist im RROP 2008 als Vorranggebiet für Kiesabbau festgelegt.

Zurzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Laut NIBIS-Kartenserver verfügt diese über eine sehr hohe Ertragsfähigkeit (Stufe 6 von 7). Darüber hinaus handelt sich um einen potentiellen Hamsterlebensraum.

Die Schallbelastung ist mittel. Im Osten verläuft eine zweigleisige Eisenbahnstrecke, im Westen der Fläche die B 248. Darüber hinaus besteht eine potentielle Lärmbelastung durch die östlich angrenzende Hundeschule.

Die ÖPNV-Erreichbarkeit und Nahversorgung an dem Standort ist auf Grund der Ortsrandlage als schlecht zu beurteilen. Grundsätzlich verfügt SZ-Thiede mit dem Bahnhofpunkt und verschiedenen Buslinien sowie Nahversorgungsmöglichkeiten jedoch über eine gute Infrastruktur.

Die einseitige, sich nach Süden verlängernde Bebauung stellt keine geordnete Siedlungsentwicklung dar; in der Wohnbaulandstudie wurde die nordwestlich gelegene Fläche „Thiede: Südwest“ als sehr gut bewertet und wird seitens der Stadt Salzgitter für die Wohnbauentwicklung des Stadtteils favorisiert.

Ortschaft Nordost



Südwest

SZ-Thiede



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geotalsiedaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 L. I. I. N.

M 1:10.000



SZ-Thiede: Südwest

Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **64,24 ha**Wohneinheiten: **803-1.606****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	Ackerzahl: 84-90 Grünland	
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	mittel (nördl. Teil) schlecht (südl. Teil)	+/-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
gut geeignet		

Erläuterung

Bei dem im Südwesten von SZ-Thiede gelegenen Bereich handelt es sich um die mit Abstand größte potentielle Fläche für eine Wohnbaulandentwicklung.

Im FNP wird die Fläche von einer Verkehrsfläche für eine mögliche südliche Ortsumgehung durchschnitten. Der Masterplan Mobilität sieht hierfür jedoch keinerlei Notwendigkeit mehr.

Von Norden nach Süden wird das Gebiet von der Riede durchzogen, entsprechend gering sind die Grundwasserflurabstände mit 80-130 cm ausgeprägt. Im RROP 2008 ist entlang der Riede ein Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz festgelegt. Die Böden verfügen über ein äußerst hohes ackerbauliches Ertragspotenzial.

Im Nordosten grenzt das Gebiet an eine Ökokontofläche mit dem Entwicklungsziel Wald, so dass hier entsprechende Abstände sowie die Anbindung an den Biotopverbund gewährleistet werden müssen. Die benannten Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Größe der Fläche ergibt sich ein geteiltes Bild im Hinblick auf die Nahversorgungssituation: Im nördlichen Teil beträgt der Abstand zum nächsten Nahversorger rund 600 – 1100 m, im südlichen Teil werden Distanzen von bis zu 1500 m erreicht. Bei

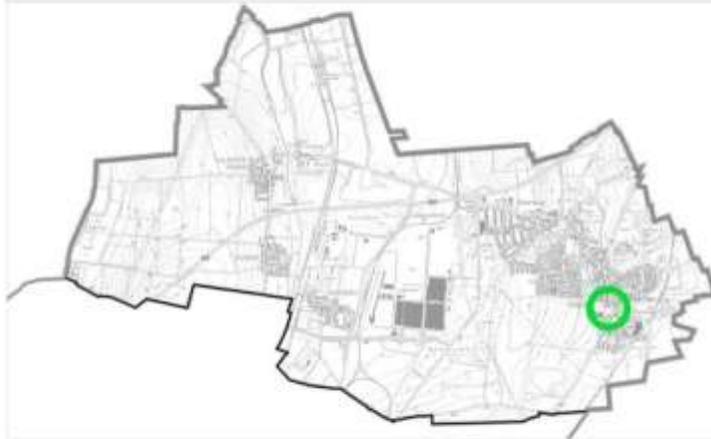
einer Entwicklung der Fläche müssten die entsprechenden Versorgungsstrukturen geschaffen werden.

Der vorhandene ÖPNV ermöglicht eine gute Anbindung in alle Richtungen, allerdings sollten auch hier auf Grund der Größe des Gebietes Anpassungen der Linienführung erfolgen.

Der Standort eröffnet Chancen, innovative Konzepte mit unterschiedlichen Bauformen umzusetzen. Bei einer Planung von 1/3 der Fläche mit Geschosswohnungsbau und 2/3 der Fläche mit Ein- und Zweifamilienhäusern, könnten an dieser Stelle bis zu 1.600 Wohneinheiten geschaffen werden.

Mit der Entwicklung dieses Standortes könnte der Wohnungsbedarf in SZ-Thiede über einen längeren Zeitraum gedeckt werden, wobei die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten erfolgen sollte.

Ortschaft Nordost



Südlich Weidengrund SZ-Thiede



SZ-Thiede: Südlich Weidengrund
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **1,32 ha**

Wohneinheiten: **17**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	89	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Die südlich des Weidengrunds gelegene Fläche eröffnet eine weitere Möglichkeit der Innenentwicklung in SZ-Thiede.

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Gebiet eine Verkehrsfläche dargestellt (Ortsumfahrung). Nach den Aussagen des Masterplans Mobilität ist diese jedoch nicht mehr erforderlich.

Im östlichen Bereich wird die Fläche von der Frankfurter Str. begrenzt. Die Schallbelastung ist im Hinblick auf Verkehrslärm als gering einzustufen.

Bezüglich der südwestlich angrenzenden gewerblichen Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Die ÖPNV-Anbindung sowie das Nahversorgungsangebot sind als gut zu bewerten.

Ortschaft Nordost



Am Bahnhof West

SZ-Thiede



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

© 2017 LGLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Thiede: Am Bahnhof West

Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 10/2022

Fläche: **4,50 ha**Wohneinheiten: **35****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	ja	+
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Th 39 Rechtskraft am 19.10.2022	+
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	67-89	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

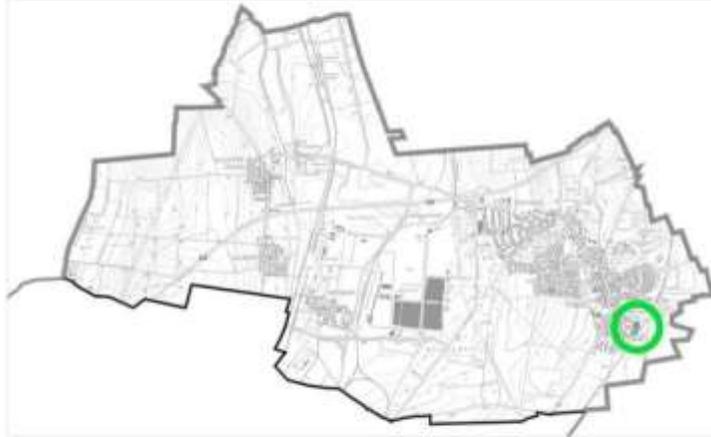
Die Fläche „Am Bahnhof West“ befindet sich vollständig in städtischem Besitz und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Sie grenzt im Osten an die Bahnlinie, welche SZ-Lebenstedt und Braunschweig verbindet. Der Haltepunkt befindet sich in unmittelbarer Nähe, so dass der Bereich gut an den ÖPNV angebunden ist. Ein Nahversorger befindet sich in unmittelbarer Nähe des Standortes und ist fußläufig erreichbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche gut geeignet. Für den Bereich des Bebauungsplans Th 39 „Am Bahnhof – West“ ist ein Gesamtenergiekonzept erstellt worden.

Update: Der Bebauungsplan wurde am 19.10.2022 rechtskräftig.

Ortschaft Nordost

Konservenfabrik
SZ-Thiede

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LRLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Thiede: Ehemalige Konservenfabrik
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **3,31 ha**

Wohneinheiten: **41-81**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	ja	-
Ackerzahl	k. A.	
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Der Haltepunkt der Bahnlinie SZ-Lebenstedt – Braunschweig befindet sich in unmittelbarer Nähe, so dass der Bereich gut an den ÖPNV angebunden ist.

Als potenzielle Konversionsfläche im Innenbereich bietet sich hier die Chance, flächensparend ein Wohngebiet zu entwickeln. Gleichzeitig besteht ein Altlastenverdacht, welcher ggf. mit entsprechenden Kosten zur Beseitigung verbunden ist.

Darüber hinaus besteht im Hinblick auf die Schallbelastung durch die angrenzende Bahnlinie weiterer Untersuchungsbedarf.

Die Nahversorgungslage ist als gut einzustufen.

SZ-Beddingen



Ortschaft Nordost



Kätchenhagen

SZ-Beddingen



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000

© 2017  LfG LfA

Quelle:
Auszug aus dem Geodatenkatalog des Landesamtes für Geoinformation
und Landesausschreibung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Beddingen: Kätchenhagen
 Quelle: Ratsbeschluss 2585/17 von 2019

Fläche: 0,65 ha	Wohneinheiten: 8
------------------------	-------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	k. A.	
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
bedingt geeignet		

Erläuterung

„Kätchenhagen“ befindet sich innerhalb des Ortskerns von SZ-Beddingen und wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Es handelt sich um eine potentielle Innenentwicklungsfläche.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

Aufgrund des nordwestlich von Beddingen gelegenen Hafens sowie des umgebenden Industriegebietes, sind hohe Lärmbelastungen nicht auszuschließen. Ein Schallgutachten ist daher notwendig. Darüber hinaus befindet sich die Fläche innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

Auf der Fläche befinden sich ein alter Gebäude- und Baumbestand sowie extensiv genutztes Grünland, die artenschutzrechtliche Bedenken auslösen.

Die Bushaltestelle „Beddingen: Ort“ befindet sich nur wenige Meter entfernt. Allerdings sind die Verbindungen sehr unregelmäßig, so dass die ÖPNV-Erreichbarkeit als mittel einzustufen ist.

Eine Möglichkeit zur Nahversorgung ist in SZ-Thiede und SZ-Lebenstedt gegeben.

Insgesamt wird die Fläche als bedingt geeignet für eine Wohnbebauung bewertet.

SZ-Üfingen



Ortschaft Nordost



Am Sportplatz SZ-Üfingen



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LRLN

M 1:10.000



SZ-Üfingen: Am Sportplatz
 Quelle: Wohnbauanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: 1,27 ha	Wohneinheiten: 16
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	97	-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

Erläuterung

Die Fläche „Am Sportplatz“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Üfingen. Die westliche Grenze wird definiert durch den gebotenen Mindestabstand zum im RROP 2008 festgelegten Vorranggebiet für Windenergienutzung bei Alvesse im Landkreis Peine.

Ausgehend von der verkehrlichen Belastung der L 615 sowie unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden Sportplatzes und Schießstandes, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Üf 6 „Nördlich Hauptstraße“ ein Schallgutachten erstellt. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, wurde von einer Entwicklung der Fläche Abstand genommen.

Im Hinblick auf die Kosten für einen erforderlichen Lärmschutz, wird die Fläche lediglich als bedingt geeignet für eine Wohnbauentwicklung eingestuft.

Ortschaft Nordost



Südöstlicher Ortsrand SZ-Üfingen



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LGLN

M 1:10.000



SZ-Üfingen: Südöstlicher Ortsrand
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: 3,40 ha	Wohneinheiten: 43
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	89-97	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Die Fläche schließt an den südöstlichen Ortsrand von Üfingen an.

Sie befindet sich in privatem Besitz und verfügt über vergleichsweise hohe Ackerzahlen.

Im Süden wird die Fläche von einer als Querriegel fungierenden Halle vom Lärm der A 39 abgeschirmt, so dass die Schallbelastung als gering einzustufen ist.

Mit der durch Üfingen führenden Buslinie 620 ist eine regelmäßige ÖPNV-Anbindung sowohl nach Braunschweig als auch nach Salzgitter-Lebenstedt gewährleistet. Der nächste Nahversorger befindet sich in rund 4 km Entfernung in SZ-Thiede.

Im Rahmen der Eigenentwicklung sind in SZ-Üfingen innerhalb der nächsten 10 Jahre 29 Wohneinheiten möglich, so dass eine Bebauung nur in Bauabschnitten erfolgen kann.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine sinnvolle Ortserweiterung, welche der langfristigen Eigenbedarfssicherung dient.

SZ-Sauingen



Ortschaft Nordost



Östlicher Ortsrand SZ-Sauingen



Kartengrundlage:
Topographische Karte DTK25
Maßstab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geodäsie und
Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LGLN

M 1:10.000



SZ-Sauingen: Östlicher Ortsrand
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: 2,99 ha	Wohneinheiten: 37
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	96	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

Erläuterung

Die Fläche wird im Südosten von einem im RROP 2008 festgelegten Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz überlagert, welches bei einer weitergehenden Planung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen ist.

Die Anzahl der im Rahmen einer Eigenentwicklung für SZ-Sauingen möglichen Wohneinheiten wird deutlich überschritten.

Bei der Fläche ist mit erheblichen Schallimmissionen durch den Hafen in Salzgitter-Beddingen zu rechnen, so dass entsprechend hohe Kosten für Schallschutzmaßnahmen zu erwarten sind.

Die Fläche ist daher nur bedingt für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet.

Ortschaft Nordost



Südlich Glockenteichstraße SZ-Sauingen



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTIC25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geländedaten des Landesamtes für Geo-Information
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 L.GI.N

M 1:10.000



SZ-Sauingen: Südlich Glockenteichstraße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **3,64 ha**

Wohneinheiten: **35**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Sa 4 Aufstellungsbeschluss v. 24.06.2003	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	92-97	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

Erläuterung

Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von SZ-Sauingen.

Es handelt sich um wertvollen Ackerboden, mit sehr hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial. Darüber hinaus ist bei einer Planung das angrenzende Biotop zu berücksichtigen und z.B. durch entsprechende Puffer zu schützen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Sa 4 wurde die Fläche bereits untersucht. Laut schalltechnischem Gutachten sind Teile des Plangebietes durch gewerblichen Lärm von der östlich gelegenen Hafennutzung erheblich belastet, so dass hohen Kosten für Lärmschutzmaßnahmen zu erwarten sind.

Aufgrund der bestehenden Lärmproblematik sowie der schwierigen Erschließung, wird die Fläche insgesamt lediglich als bedingt geeignet eingestuft.

Ortschaft Nordwest

SZ-Lesse



Ortschaft Nordwest

Nördlich Bereler Straße
SZ-Lesse

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geodatenbestand des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017  LGLN

M 1:10.000



SZ-Lesse: Nördlich Bereler Straße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2022

Fläche: 2,79 ha	Wohneinheiten: 34
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	ja	+
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Les 8 Rechtskraft am 30.12.2020	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	74-90	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Les 8 „Nördlich Bereler Straße“ für einen Teilbereich der Gesamtfläche wurde am 14.11.2017 gefasst.

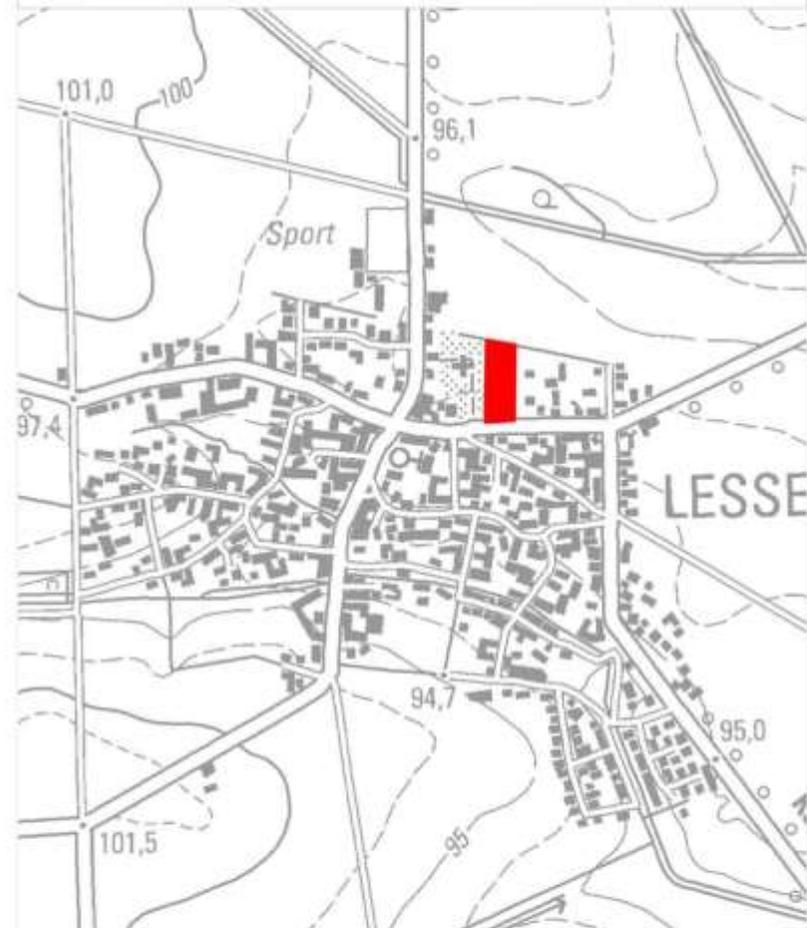
Die Fläche verfügt über eine geringe verkehrliche Schallbelastung bei gleichzeitig guter ÖPNV-Anbindung in Richtung SZ-Lebenstedt.

Wie in vielen dörflichen Gebieten, sind die Möglichkeiten der Nahversorgung vor Ort begrenzt.

Aus städtebaulicher Sicht stellt die Fläche eine sinnvolle Arrondierung des Ortes dar und sollte prioritär vor den anderen vorgeschlagenen Standorten in SZ-Lesse entwickelt werden.

Update: Der Bebauungsplan hat am 30.12.2020 Rechtskraft erlangt.

Ortschaft Nordwest

Nördlich Nienstedter Straße
SZ-Lesse

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTKE
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LGLN

M 1:10.000



SZ-Lesse: Nördlich Nienstedter Straße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **0,71 ha**

Wohneinheiten: **9**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Les 7 Aufstellungsbeschluss v. 23.11.1994	+
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	92	-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Für den Bereich nördlich der Nienstedter Straße in Lesse wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Les 7 „Landshuter Straße“ gefasst. Allerdings ruht das Verfahren derzeit.

Die Entwässerung der Fläche gestaltet sich als schwierig und ist im Rahmen der Bauleitplanung einer Lösung zuzuführen.

Städtebaulich handelt es sich um eine wünschenswerte Innenentwicklung. Hier kann Wohnbauland für den Eigenbedarf von SZ-Lesse geschaffen werden.

Die Bushaltestellen „Bauplatz“ und „Molkerei“ befinden sich jeweils in unmittelbarer Nähe (rund 200 m Abstand).

Eine wohnortnahe Nahversorgung ist nicht gegeben.

Insgesamt ist die Fläche als gut geeignet einzustufen.

Ortschaft Nordwest



Südwest SZ-Lesse



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geodatenbestand des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 L.L.R.L.N.

M 1:10.000



SZ-Lesse: Südwest
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **4,05 ha**

Wohneinheiten: **51**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	63-94	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Der Standort Lesse Südwest stellt eine perspektivische Entwicklungsfläche dar, sofern die anderen Entwicklungsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen bzw. bereits bebaut sind.

Die Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand und grenzt nördlich an den Sangebach, bei dem es sich gemäß RROP 2008 um ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung handelt. Darüber hinaus besteht eine Überflutungsfährdung, welche im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Im Nordwesten befindet sich ein Schießstand.

Die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle nur als mittel einzustufen.

Ortschaft Nordwest



Am Beeke

SZ-Lesse



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LGLN

M 1:10.000



SZ-Lesse: Am Beeke
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **1,65 ha**

Wohneinheiten: **21**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Les 9 Aufstellungsbeschluss v. 29.07.2003	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	62-89	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Am südlichen Ortsrand befindet sich die Fläche „Am Beeke“.

Die zugehörigen Flurstücke befinden sich teils im privaten, teils im städtischen Besitz.

Die Entwässerung der Fläche gestaltet sich als schwierig und ist im Rahmen der Bauleitplanung einer Lösung zuzuführen.

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Les 9 „Am Beeke“ wurde 2003 gefasst. Da jedoch kein Flächenerwerb getätigt werden konnte, wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Im Hinblick auf die Distanz zur nächsten Haltestelle ist die ÖPNV-Erreichbarkeit als mittel einzustufen.

Insgesamt ist die Fläche als gut geeignet zu bewerten und stellt eine wünschenswerte Abrundung der südlichen Ortslage dar.

SZ-Reppner



Ortschaft Nordwest



Südlich Welfenhöhe SZ-Reppner



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 L.L.B.L.N.

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Reppner: Südlich Welfenhöhe

Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2019

Fläche: **25,88 ha**Wohneinheiten: **324****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Rpn 6 Aufstellungsbeschluss v. 18.02.2014	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	87-90	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
nicht geeignet		

Erläuterung

Bei der Fläche „Südlich Welfenhöhe“ handelt es sich um die südliche Erweiterung des bereits realisierten Wohngebiets „Welfengrund“.

Ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan wurde 2014 gefasst, allerdings wurde das Verfahren nicht weitergeführt, da der Flächenerwerb nicht getätigt werden konnte.

Es handelt sich um Böden mit sehr hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotential.

Angesichts der Größe der Fläche bietet sich eine zusätzliche äußere, oder sogar innere Erschließung an. Sofern diese umgesetzt wird, ist die ÖPNV-Erreichbarkeit als gut einzustufen.

Insbesondere im Hinblick auf den westlich gelegenen Windpark Lesse wurde ein Schallgutachten erstellt. Diesem zufolge ist für das gesamte Plangebiet keine sichere Einhaltung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete festzustellen. Lediglich der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird erreicht.

Die Fläche ist daher nicht geeignet als Wohnbaufläche.

SZ-Osterlinde



Ortschaft Northwest

Südlich Eichbergweg
SZ-Osterlinde

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 L.L.B.L.N.

Quelle:
Auszug aus dem Gebietsdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Osterlinde: Südlich Eichbergweg
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **0,55 ha**

Wohneinheiten: **7**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Ost 3 Aufstellungsbeschluss v. 25.05.2004	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	66-80	+
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Das geplante Baugebiet „Südlich Eichbergweg“ liegt am südwestlichen Ortsrand Osterlindes und dient der Deckung des Eigenbedarfs.

Ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Ost 3 wurde im Jahr 2004 gefasst. Das Verfahren wird jedoch aufgrund der Einwendungen der Anwohner nicht weiterverfolgt.

Die zu erwartende Schallbelastung ist sehr gering. Gleichzeitig ist die ÖPNV-Anbindung aufgrund der Entfernung zum nächsten Haltestelle als schlecht einzustufen. Eine Nahversorgung ist vor Ort nicht gegeben.

Der Grundwasserflurabstand ist gut, allerdings ist der Abfluss größerer Wassermengen vom naheliegenden Höhenzug bekannt und bei einer weiteren Planung zu berücksichtigen.

Insgesamt ist die Fläche für eine Entwicklung als Wohnbauland geeignet.

Ortschaft Nordwest



Südöstlicher Ortsrand SZ-Osterlinde



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Gebietsdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000

© 2017 LGLN



SZ-Osterlinde: Südöstlicher Ortsrand
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **3,73 ha**

Wohneinheiten: **47**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	69-87	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Der Standort rundet den südöstlichen Ortsrand Osterlindes ab und bietet das Potenzial, langfristig den Wohnbauflächenbedarf von SZ-Osterlinde zu decken.

Im Rahmen der Eigenentwicklung von Osterlinde, sind 13 Wohneinheiten innerhalb von 10 Jahren möglich. Die Fläche bietet Raum für bis zu 47 Wohneinheiten, so dass hier eine abschnittsweise Entwicklung notwendig wird.

Darüber hinaus ist entlang des Osterlinder Bachs im Rahmen der weiteren Planung ein Mindestabstand von 10 m an beiden Seiten zu berücksichtigen.

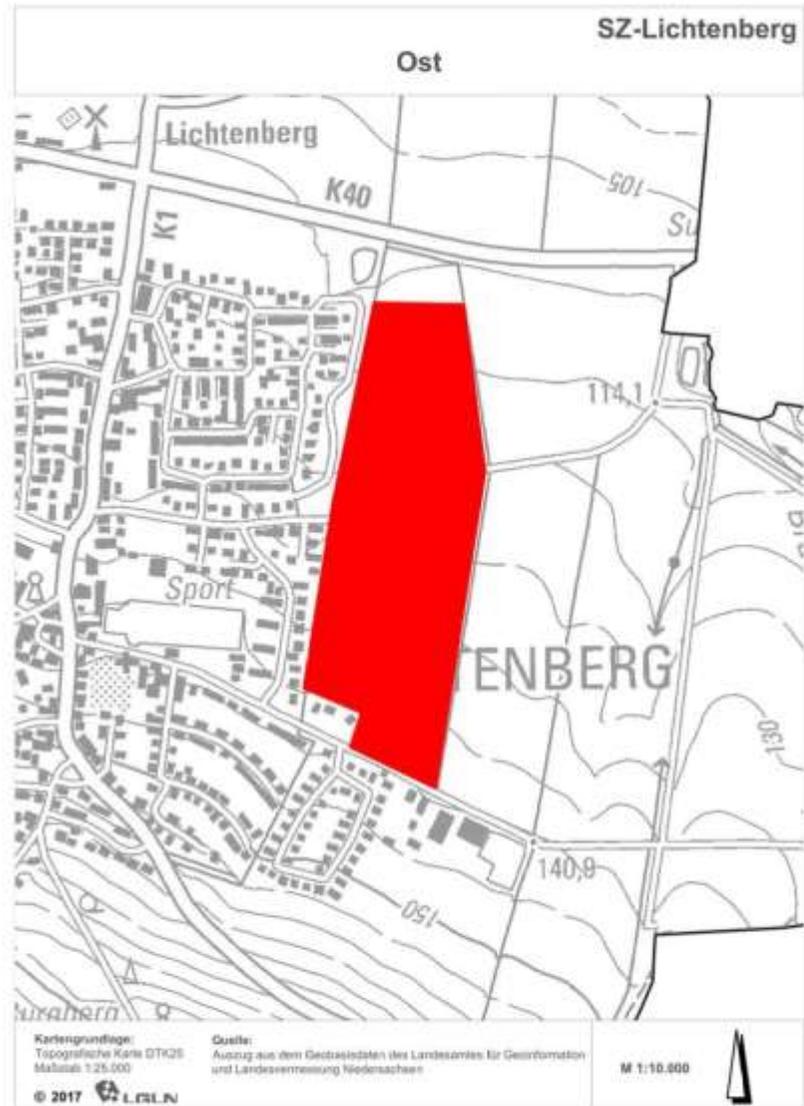
Die Schallbelastung ist als gering einzustufen, die ÖPNV-Erreichbarkeit und Nahversorgungslage hingegen als schlecht.

Die Fläche ist somit insgesamt für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

SZ-Lichtenberg



Ortschaft Nordwest



SZ-Lichtenberg: Ost
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2022

Fläche: **14,45 ha** Wohneinheiten: **181**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja – Lich 22 Aufstellungsbeschluss v. 25.07.2018	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	51-90	+/-
Schallbelastung	gering (südl. Teil) mittel (nördl. Teil)	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	gut (nördl. Teil) mittel (südl. Teil)	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Die Fläche „Lichtenberg Ost“ bietet Potential für eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers.

Eine Entwicklung der Fläche bedeutet den Verlust von Böden mit sehr hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotential. Darüber hinaus ist eine Pufferzone zu dem nordöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Sukopsmühle“ erforderlich.

Sowohl im Hinblick auf Schallbelastung als auch die Nahversorgungslage ist aufgrund der Größe der Fläche eine zweigeteilte Bewertung notwendig: Im südlichen Teil der Fläche ist die Schallbelastung durch die K 10 als gering einzustufen bei einer gleichzeitig größeren Distanz zu einem Nahversorger. Der nördliche Bereich ist einer höheren Schallbelastung ausgesetzt, liegt jedoch im Hinblick auf die Nahversorgung gut.

Die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der großen Entfernung von mehr als 500 m zur nächsten Haltestelle als schlecht zu bewerten. Darüber hinaus ist eine Verlegung des Liniennetzes nicht zu erwarten.

Update: Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Lich 22 umfasst den südlichen Teilbereich. Ein neuer Aufstellungsbeschluss, welcher den nördlichen Bereich auch umfasst, soll gefasst werden.

Ortschaft Ost

SZ-Bleckenstedt





SZ-Bleckenstedt: Südlich Hilmsegraben
 Quelle: aktualisiert basierend auf Ratsbeschluss 2585/17 von 2019

Fläche: **1,08 ha** Wohneinheiten:**14**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	Ja – Ble 3 Aufstellungsbeschluss v. 27.09.2005	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	96	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
nicht geeignet		

Erläuterung

Die Fläche „Südlich Hilmsegraben“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von SZ-Bleckenstedt. Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses 2585/17 wurde die vorgeschlagene Fläche gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2005 für den B-Plan Ble 3 „Südlich Hilmsegraben“ nach Süden erweitert. Sie umfasst nunmehr die unbebauten Bereiche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Ble 3. An der Bewertung der Fläche hat sich dadurch jedoch keine Änderung ergeben:

Mit 14 möglichen Wohneinheiten, könnte die Fläche im Rahmen der Eigenentwicklung als Wohnbaufläche genutzt werden. Derzeit befindet sie sich im Privatbesitz und wird ackerbaulich genutzt.

Im Rahmen des B-Plan Aufstellungsverfahrens wurde auch ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass das Verfahren aufgrund der hohen Schallbelastung nicht weitergeführt wurde.

Die ÖPNV-Anbindung an SZ-Lebenstedt und SZ-Thiede ist gut.

Im Hinblick auf die erhebliche Schallbelastung, ist die Fläche als nicht geeignet zu bewerten.



SZ-Bleckenstedt: Östlich Hinterdorf
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **1,15 ha** Wohneinheiten: **14**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	Grünland	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
nicht geeignet		

Erläuterung

„SZ-Bleckenstedt: Östlich Hinterdorf“ liegt am nordöstlichen Ortsrand.

Im östlichen Bereich befindet sich gemäß RROP 2008 ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Aue), welches im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen ist.

Derzeit besteht die Fläche aus Dauergrünland. Der Grünlandverlust, inklusive seiner Wirkung auf das Landschaftsbild, lässt darüber hinaus einen hohen Kompensationsbedarf erwarten. Des weiteren ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Industriegebiet der Salzgitter AG ein schalltechnisches Gutachten notwendig.

Mit der Haltestelle „SZ-Bleckenstedt Ort“ in rund 300 m Entfernung ist eine Anbindung an die Linien 604 und 620 und damit eine mittlere ÖPNV-Erreichbarkeit gewährleistet.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Lärmbelastung und des Verlustes wertvoller Grünlandflächen ist die Fläche nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung.



SZ-Bleckenstedt: Schwerdtfegerstraße
 Quelle: Ratsbeschluss 2585/17 von 2019

Fläche: **0,42 ha** Wohneinheiten: **5**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	95	-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k.A.	
geeignet		

Erläuterung

Der Standort „Schwerdtfegerstraße“ liegt im nordwestlichen Teil von SZ-Bleckenstedt und verfügt über eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit.

Es handelt sich um eine grundsätzlich wünschenswerte Innenentwicklung. Der östliche Bereich der Fläche, entlang der Schwerdtfegerstraße, kann als Baulücke entwickelt werden, für eine Bebauung im westlichen Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die Schallbelastung durch Verkehr ist als gering zu bewerten. Vor dem Hintergrund des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch die Vorbelastung der Fläche durch Immissionen zu prüfen.

Die Fläche befindet sich teilweise im Achtungsbereich eines Störfallbetriebs.

Mit der Haltestelle „SZ-Bleckenstedt Ort“ in der Bleckenstedter Straße ist eine Anbindung an die Linien 604 und 620 und damit eine mittlere ÖPNV-Erreichbarkeit gewährleistet.

Insgesamt ist die Fläche für eine Wohnbebauung geeignet.



SZ-Bleckenstedt: Broistedter Straße
 Quelle: Ratsbeschluss 2585/17 von 2019

Fläche: 3,13 ha	Wohneinheiten: 39
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	92	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k.A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

Die Fläche „Broistedter“ Straße befindet sich am nordwestlichen Rand von SZ-Bleckenstedt.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht, jedoch befindet sich östlich angrenzend eine Verdachtsfläche. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche verfügt über ein hohes ackerbauliches Potential

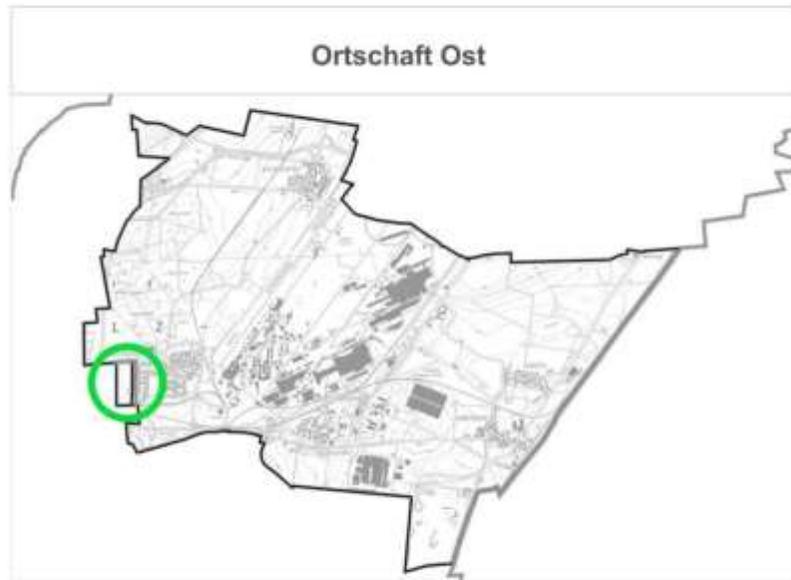
Die Lärmimmissionen durch die nördlich verlaufende Industriestraße Nord, mindern die Wohnqualität und bedingen hohe Kosten für den Lärmschutz. Im Hinblick auf den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ist darüber hinaus eine Vorbelastung durch Immissionen zu prüfen. Durch die Fläche würde die Bebauung an das für die Einlagerung von schwach- und mittelradioaktiven Stoffen vorgesehene Endlager Schacht Konrad heranrücken. Weiterhin befindet sich die Fläche teilweise im Achtungsbereich eines Störfallbetriebs.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in rund 400 m Abstand, so dass die ÖPNV-Erreichbarkeit mittel ist.

Aufgrund der kaum gegebenen Anbindung an den restlichen Ort, ist eine Entwicklung der Fläche siedlungsstrukturell nicht wünschenswert, so dass sie insgesamt nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist.

SZ-Hallendorf





SZ-Hallendorf: West
Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **5,15 ha**

Wohneinheiten: **64**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Hal 01 (Änderung erforderlich) Rechtskraft am 29.03.1957	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	49-95	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

Erläuterung

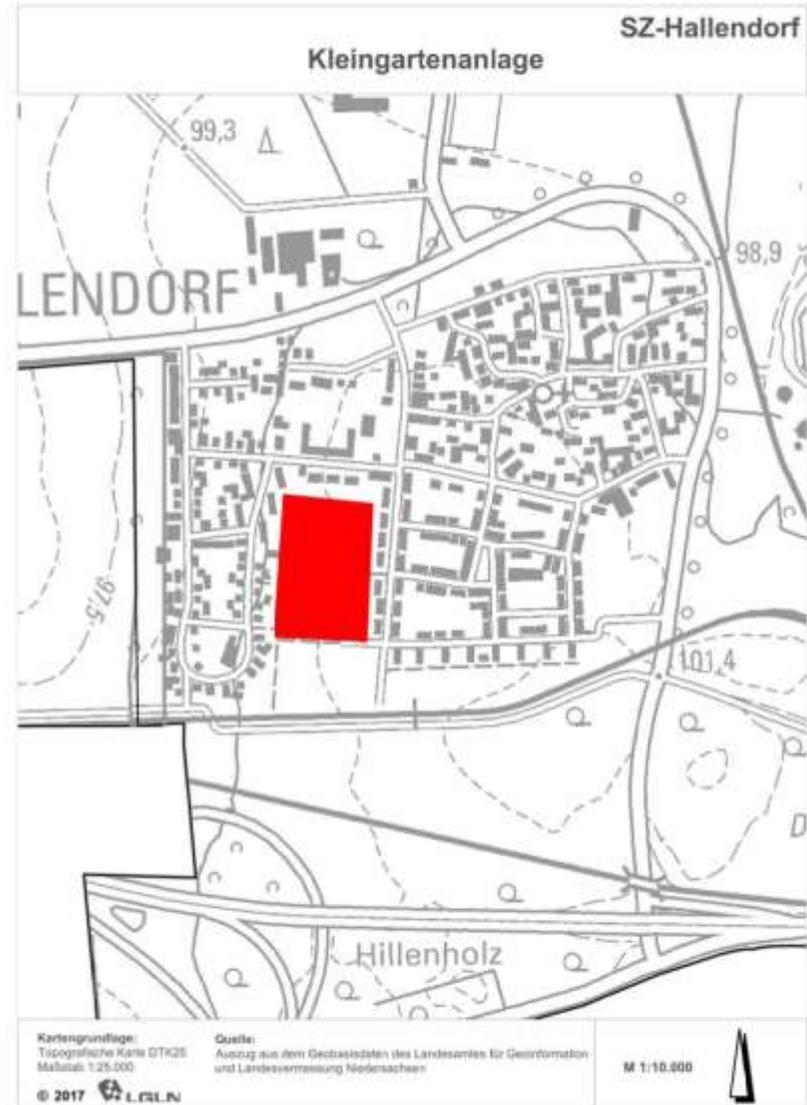
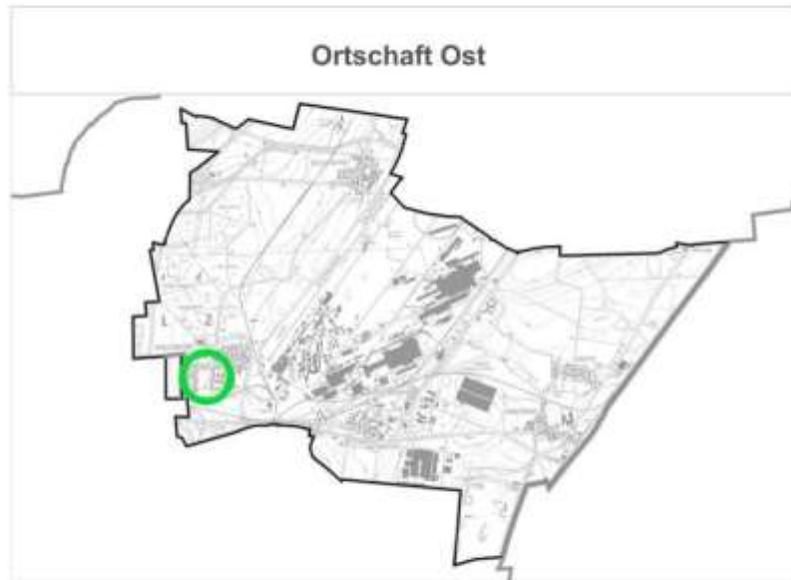
Die Fläche wird im Westen durch ein im RROP 2008 festgelegtes Vorranggebiet für Freiraumfunktion begrenzt.

Die Fläche befindet sich im städtischen Besitz. Der vorhandene Bebauungsplan von 1957, trifft keinerlei Festsetzungen, so dass eine Änderung des B-Plans notwendig wäre.

Die östlich angrenzende vorhandene Ortsrandeingrünung ist bei einer Erschließung des Gebietes als Grünzug zu erhalten. Darüber hinaus handelt sich um Böden mit sehr hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotential.

Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden, sind hohe Kosten für Schallschutzmaßnahmen entlang der westlich verlaufenden A 39 zu erwarten.

Siedlungsstrukturell stellt die existierende Ortsrandeingrünung einen sinnvollen Siedlungsabschluss dar, so dass eine Erweiterung an dieser Stelle nicht zu empfehlen ist. Die Fläche ist daher für eine weitere Entwicklung zu Wohnbauland nur bedingt geeignet. In SZ-Hallendorf ist der Fläche der Kleingärten der Vorzug zu geben.



SZ-Hallendorf: Kleingärten Hallendorf
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 07/2023

Fläche: **3,25 ha** | Wohneinheiten: **41-82**
 (nachberechnet)

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Hal 01 (Änderung erforderlich) Rechtskraft am 29.03.1957	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	92-95	-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
weiterer Untersuchungsbedarf		

Erläuterung

Die Kleingärten stellen eine potentielle Konversionsfläche innerhalb von SZ-Hallendorf dar. Es handelt sich damit um eine wünschenswerte Innenentwicklung.

Die derzeit als Kleingarten genutzte Fläche befindet sich im städtischen Besitz. Ein Bebauungsplan ist vorhanden, muss jedoch geändert werden.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans, ist ein Lärmgutachten im Hinblick auf die vom Industriegebiet ausgehenden Emissionen einzuholen.

Eine regelmäßige ÖPNV-Anbindung an SZ-Lebenstedt und SZ-Thiede ist gewährleistet.

Aus städtebaulicher Sicht bietet die Umnutzung der zum Teil leerstehenden Kleingartenanlage eine wünschenswerte Nachverdichtung in SZ-Hallendorf.

Update: Laut Wohnraumbedarfsanalyse besteht in Hallendorf Potential für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.



SZ-Hallendorf: Am Zollbrett
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **3,79 ha**

Wohneinheiten: **47**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	91	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

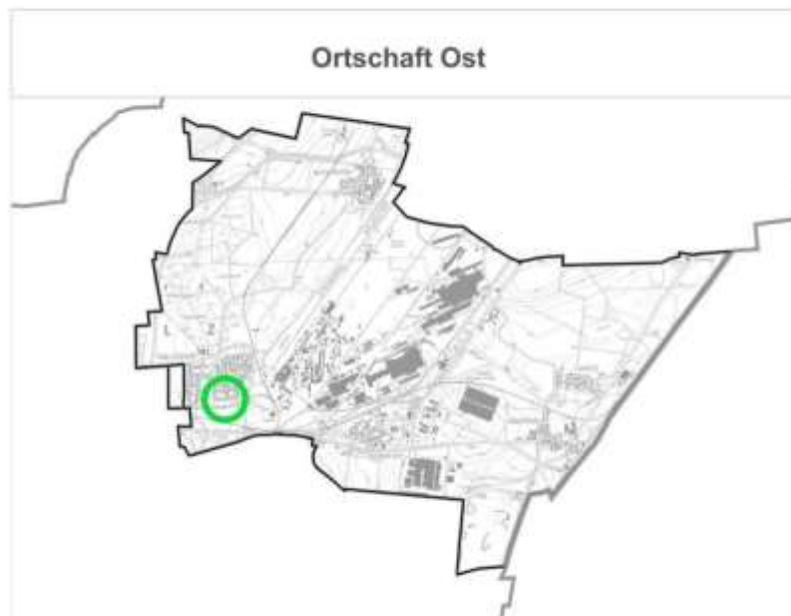
Die Fläche „Am Zollbrett“ befindet sich am nordöstlichen Rand von SZ-Hallendorf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Fläche vorwiegend Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche verfügt über ein vergleichsweise hohes ackerbauliches Potential

Mit den Buslinien 604 und 630 bestehen regelmäßige Verbindungen nach SZ-Lebenstedt und SZ-Thiede.

Die Lärmimmissionen der K 13, welche im Norden und Osten die Fläche begrenzt, mindert die Wohnqualität und bedingt hohe Kosten für den Lärmschutz. Darüber hinaus befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 bzw. 200 m zwei Störfallbetriebe.

Insgesamt ist die Fläche daher für eine Wohnbaulandentwicklung nicht geeignet.



SZ-Hallendorf: Hinter dem Finkenherd
 Quelle: Ratsbeschluss 2585/17 von 2019

Fläche: **1,87 ha** | Wohneinheiten: **23**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	92	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k.A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

Der Standort „Hinter dem Finkenherd“ befindet sich am südlich Ortsrand von SZ-Hallendorf.

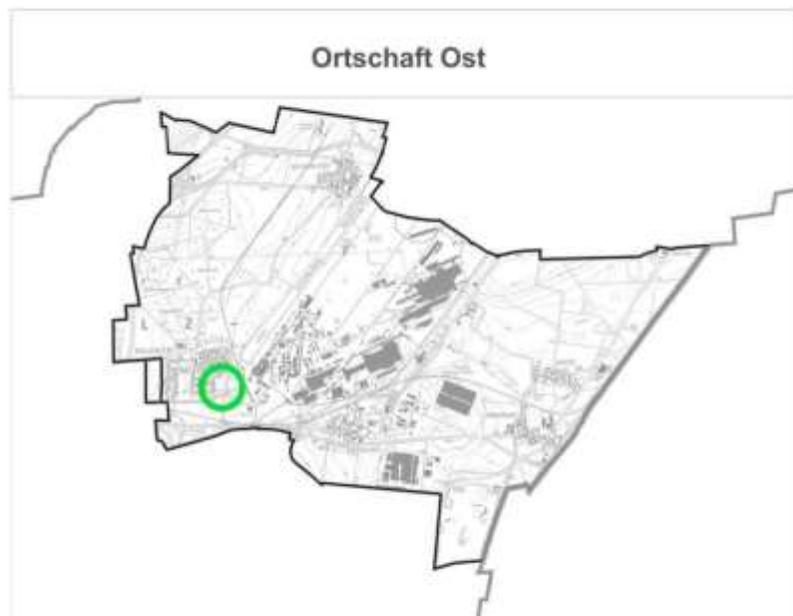
Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche dargestellt als Dauerkleingärten und befindet sich in städtischem Besitz. Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

Während eine Flächenkonversion grundsätzlich positiv zu bewerten ist, lösen die vorhanden Kleingärten und Gehölze diverse artenschutzrechtliche Bedenken aus (u.a. Fledermäuse, Bilche, Brutvögel und Reptilien).

Die Fläche ist stark durch Industrie- und Gewerbelärm vorbelastet. Zusätzlich verläuft südlich angrenzend eine Bahnlinie. Auch befindet sie sich im Achtungsbereich zweier Störfallbetriebe.

Die Bushaltestellen „Maangarten“ und „Salzgitter AG: Tor 4“ befinden sich in rund 350-400 m Entfernung und bieten eine gute Anbindung nach SZ-Lebenstedt und SZ-Thiede.

Insgesamt ist die Fläche für eine Entwicklung als Wohnbauland nicht geeignet.



SZ-Hallendorf: Hinter dem Rodekamp
 Quelle: Ratsbeschluss 2585/17 von 2019

Fläche: **2,6 ha**

Wohneinheiten: **33**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	92	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k.A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

Am südöstlichen Ortsrand von SZ-Hallendorf liegt die Fläche „Hinter dem Rodekamp“.

Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter als Dauerkleingärten dargestellt und entsprechend genutzt. Durch die Nutzung als Kleingärten mit entsprechenden Gehölzen bestehen im Hinblick auf eine mögliche Wohnbebauung artenschutzrechtliche Bedenken. Im südlichen Teil des Gebietes existieren stark verwilderte Kleingärten, die potentiell eine natürliche Waldentwicklung erwarten lassen.

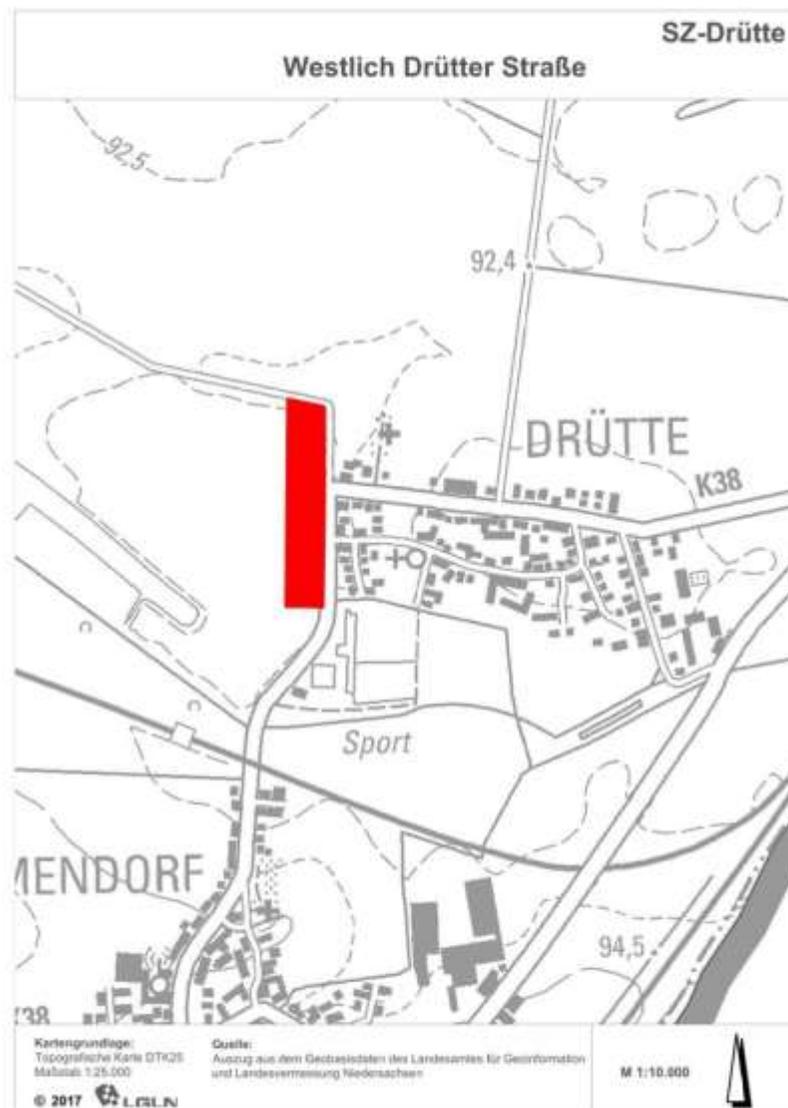
Die Fläche ist einer starken Lärmbelastung durch die östlich verlaufende Kanalstraße sowie das angrenzende Industriegebiet ausgesetzt. Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Achtungsbereich mehrerer Störfallbetriebe.

In etwa 150 m Abstand zum Standort liegt die Bushaltestelle „Maangarten“ welche vielfältige und regelmäßige Anbindungen in alle Richtungen bietet. Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird daher als gut bewertet.

Insgesamt ist die Fläche nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung.

SZ-Drütte





SZ-Drütte: Westlich Drütter Straße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **1,97 ha**

Wohneinheiten: **25**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	teilweise nördlicher Teil ist Altstandortfläche	+/-
Ackerzahl	51-76, teilweise Grünland	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
weiterer Untersuchungsbedarf		

Erläuterung

Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand, an der Drütter Straße.

Im nördlichen Bereich der Fläche besteht ein Altlastenverdacht, da es sich um ein ehemaliges Barackenlager handelt.

Da die Fläche „Westlich Drütter Straße“ an das Industriegebiet sowie den Verkehrslandeplatz Drütte heranrückt, ist darüber hinaus ein Schallgutachten notwendig.

Eine abschließende Wertung ist aufgrund des notwendigen weiteren Untersuchungsbedarfs nicht möglich.



SZ-Drütte: Westlich Friedhof

Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **0,49 ha**Wohneinheiten: **6****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	78-90	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

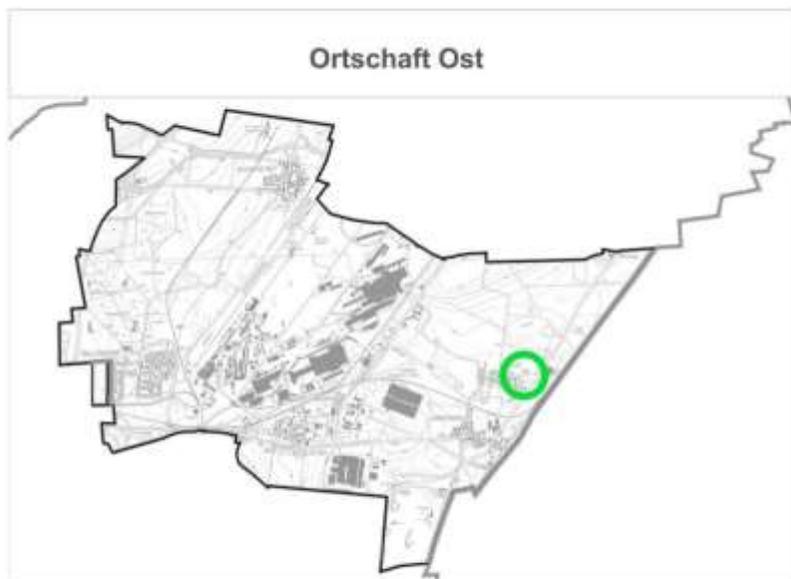
Erläuterung

Die Fläche befindet sich im städtischen Besitz und liegt am nördlichen Ortsrand von SZ-Drütte, westlich des Friedhofs.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gut, eine Nahversorgung ist nicht vorhanden.

Insbesondere aufgrund des nahegelegenen Industriegebietes und des Verkehrslandeplatzes, ist ein Schallgutachten erforderlich.

Die Erschließung der teilweise als Grabeland genutzten und über einen Feldweg erschlossenen Fläche stellt sich aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten als unwirtschaftlich dar. Sie ist daher nur bedingt geeignet.



SZ-Drütte: Über dem Dorfe
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: 1,47 ha	Wohneinheiten: 18
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Drü 8 Aufstellungsbeschluss v. 26.04.2005	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	87-89	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Zur Abrundung des nordöstlichen Siedlungsrandes von SZ-Drütte, wurde 2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Drü 8 „Über dem Dorfe“ beschlossen.

Im Rahmen der Eigenentwicklung Drüttes sind rund 14 Wohneinheiten innerhalb von 10 Jahren möglich. Eine Wohnbaulandentwicklung sollte daher nur abschnittsweise erfolgen.

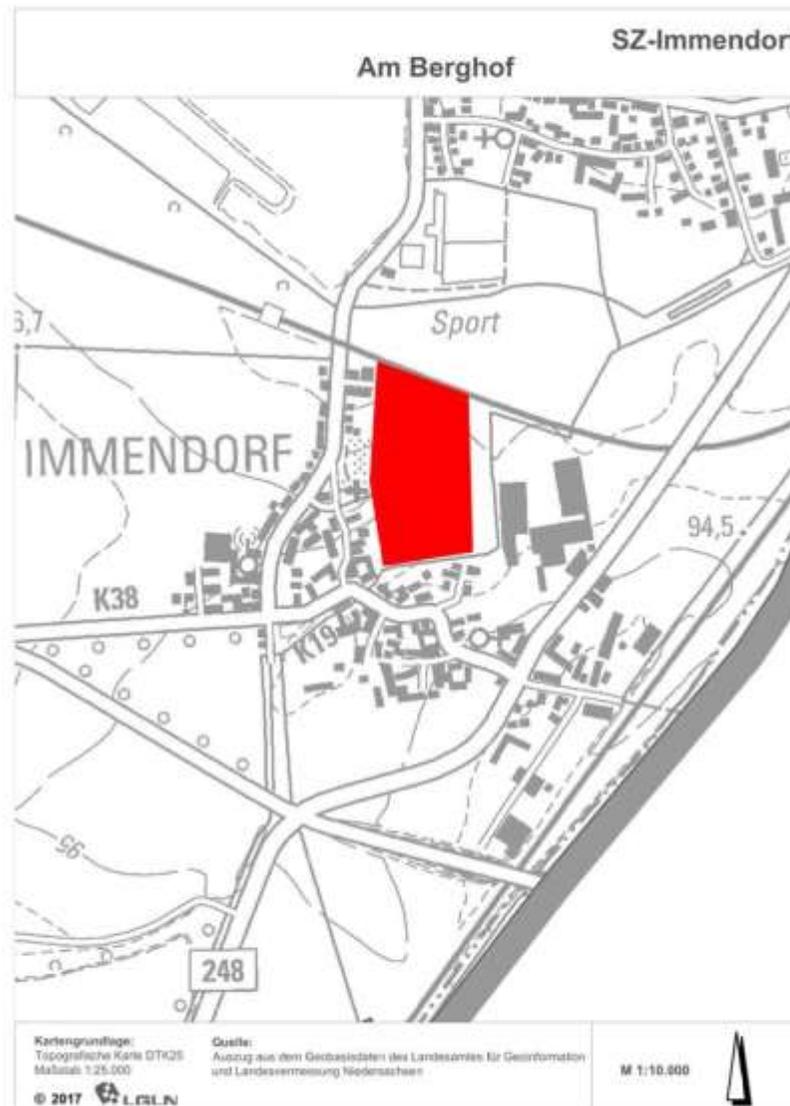
Die Schallbelastung durch die östlich entlangführende B 248 ist als mittel bewertet.

Die ÖPNV-Anbindung ist gut: Die nächste Haltestelle „Drütte: Ort“ liegt in ca. 200 m Entfernung und wird von der Linie 603 bedient.

Das Plangebiet wird von einer 15 kV-Freileitung der Salzgitter AG durchzogen, deren Verlegung erforderlich ist. Da mit dem Grundstückseigentümer keine Einigung hinsichtlich einer anteiligen Kostenübernahme erzielt werden konnte, ruht das B-Planverfahren derzeit.

SZ-Immendorf





SZ-Immendorf: Am Berghof
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **4,39 ha**

Wohneinheiten: **50**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	ja	+
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja – Imd 04 Aufstellungsbeschluss v. 01.02.2001	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	89-93	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

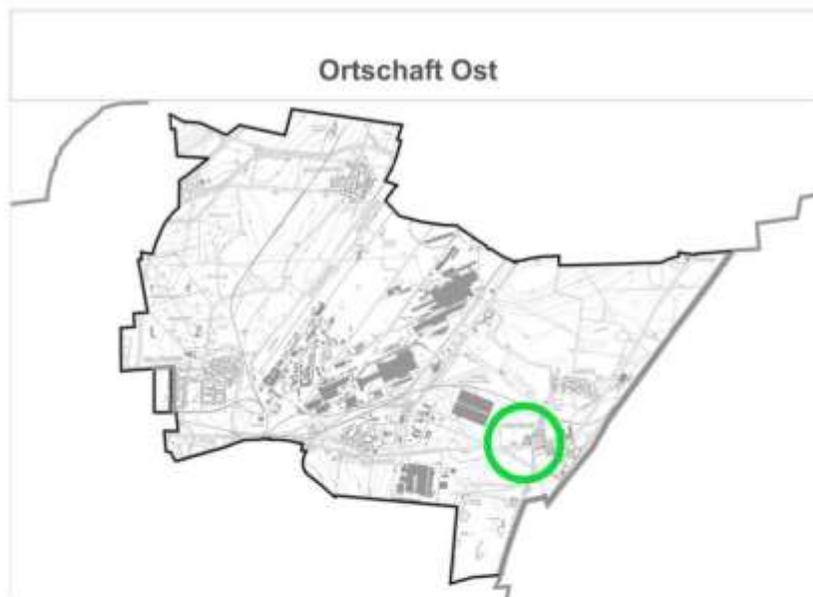
Der Standort „Am Berghof“ ist bereits als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus wurde 2001 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Imd 4 gefasst.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Allerdings sind die Vorfluter zu klein, so dass im Rahmen des weiteren B-Planverfahrens entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

Der nahe gelegene Bahnhof „SZ-Immendorf“ sichert eine gute Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV. Eine Nahversorgung ist nicht vorhanden.

Mit einer Größe von rund 4,6 ha und 50 möglichen Wohneinheiten, ist die Fläche vergleichsweise groß und kann daher im Rahmen der Eigenentwicklung von SZ-Immendorf nur in Abschnitten bebaut werden. Hierbei bietet sich eine Entwicklung von Süden nach Norden an, unter Beachtung der bestehenden Schallproblematik entlang der nördlich angrenzenden Bahnverbindung sowie in Abgrenzung zur östlich gelegenen Spedition.

Insgesamt ist die Fläche für eine Entwicklung als Wohnbauland gut geeignet.



SZ-Immendorf: Südlich Immendorfer Str.
 Quelle: Bebauungsanfrage (privat)

Fläche: 0,75 ha	Wohneinheiten: 9
------------------------	-------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	81-87	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

Erläuterung

Der Standort liegt am westlichen Ortsrand von SZ-Immendorf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche befindet sich in privater Hand, ist jedoch sofort verfügbar, da vom Eigentümer Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

Im Hinblick auf die südwestlich verlaufende K 30 ist die Fläche einer hohen Schallbelastung ausgesetzt, so dass von entsprechend hohen Kosten für Lärmschutzmaßnahmen auszugehen ist.

Der nahe gelegene Bahnhofpunkt „SZ-Immendorf“ sichert eine gute Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV. Darüber hinaus liegt die Bushaltestelle „SZ-Immendorf: Spielplatz“ mit den Linien 603 und 630 in unmittelbarer Nähe.

Eine Möglichkeit zur Nahversorgung ist nicht vorhanden.

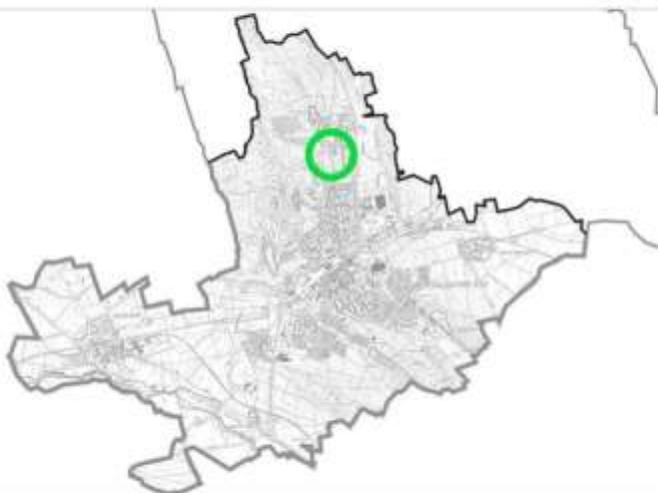
Vor dem Hintergrund der Schallbelastung ist die Fläche insgesamt als bedingt geeignet zu bewerten.

Ortschaft Süd

SZ-Bad (Nord)



Ortschaft Süd



Wohnen am Berg

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK05
M 1:25.000
© 2017 LfL/N

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Bad: Wohnen am Berg

Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **14,37 ha**Wohneinheiten: **155****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Bad 121 in Aufstellung Aufstellungsbeschluss v. 27.09.2016	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	57-64, teilweise Grünland	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Im Norden von SZ-Bad liegt eine der größten potentiellen Wohnbauflächen: „Wohnen am Berg“. Für diese Fläche wurde bereits ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

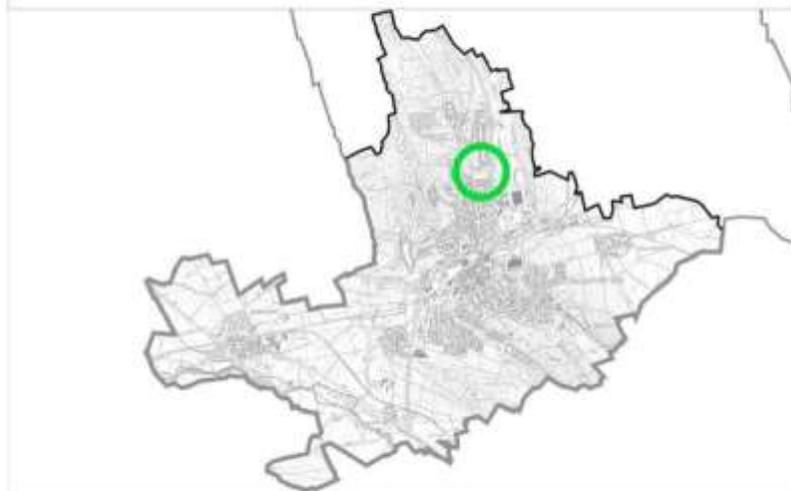
Die Fläche befindet sich in städtischem Besitz und ist somit kurzfristig verfügbar. Ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan wurde 2016 gefasst.

Derzeit ist ein Teil der Fläche bewaldet – diese Grünachse sowie die geschützten Biotope sollen im Rahmen der Planung erhalten bleiben. Darüber hinaus hat die Fläche auch eine Klimaschutzfunktion.

Die Schallbelastung ist gering und eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Im Hinblick auf die Entfernung (ca. 1,5km) zum nächsten Lebensmittelmarkt, ist die Nahversorgungslage als schlecht zu bewerten.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine wünschenswerte Wohnbaulandentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsachse. Die vorhandene Durchgrünung trägt zur Attraktivität des Standortes bei und sollte in die Planung integriert werden, auch um hohe Kompensationsaufwendungen zu vermeiden.

Ortschaft Süd



Steile Wanne

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTN25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000

© 2017  L.FGI.N



SZ-Bad: Steile Wanne

Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **6,86 ha**Wohneinheiten: **35****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	ja	+
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Bad 042 Rechtskraft am 01.07.1981	+
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	Ja, Altlasten im nordwestlichen Bereich	-
Ackerzahl	Grünland	-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

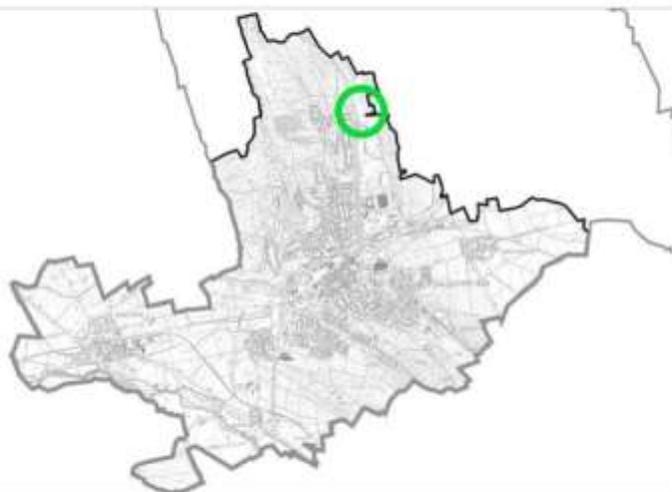
Die „Steile Wanne“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine wünschenswerte Innenentwicklung innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Bad 042 von 1981 werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen sowie das angrenzende Biotop einbezogen. Allerdings besteht für den nordwestlichen Bereich ein Altlastenverdacht welcher weiter untersucht werden muss.

In einem Umkreis von 200 m befinden sich drei Bushaltestellen (Feuerwache, Elbestraße und Kattowitzer Platz), mit Anschluss an insgesamt 5 Buslinien. Eine große Auswahl an Lebensmittelmärkten liegt in 500-1.000 m Entfernung. Aufgrund der Topographie sind erhöhte Erschließungskosten zu erwarten.

Darüber hinaus hat sich Wald nach § 3 Niedersächsisches Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) entwickelt, so dass ein hoher Kompensationsflächenbedarf für Waldumwandlung absehbar ist.

Ortschaft Süd



SZ-Bad Nord: A1

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000
© 2017 LBSLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Bad: A1
 Quelle: Ortsratsanfrage der Ortschaft Süd (2797/17) von 2019

Fläche: 4,86 ha	Wohneinheiten: 61
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	nein	-
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	60	+
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

Die Fläche A1 liegt östlich angrenzend an die Nord-Süd-Straße in SZ-Bad im Bereich des früheren Eisenerzabbaubetriebs der Hannoverschen Treue. Vor der Errichtung von Gebäuden oder detaillierterer Planung werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen.

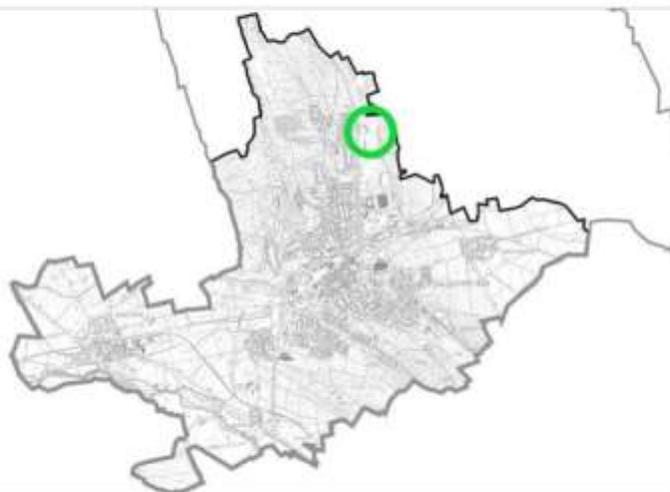
Aufgrund des erforderlichen Mindestabstands zum Wald sind die Flächen nur teilweise bebaubar. Laut NIBIS (Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie) weist eine kleine Teilfläche im Süden eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Aufgrund der Entfernung von > 1.000m wird die Nahversorgung als schlecht bewertet.

Die Lärmimmissionen der westlich angrenzenden Nord-Süd-Straße mindern die Wohnqualität und bedingen, insbesondere im Hinblick auf die große Nord-Süd-Ausdehnung, hohe Kosten für den Lärmschutz bzw. reduzieren die verfügbare Fläche. Darüber hinaus hat die Nord-Süd-Straße eine deutlich trennende Wirkung zum restlichen Siedlungskörper. Siedlungsstrukturell ist eine Entwicklung der Fläche aufgrund der länglichen Ausprägung nicht zu empfehlen.

Insgesamt wird die Fläche als nicht geeignet bewertet.

Ortschaft Süd



SZ-Bad Nord: A2

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab: 1:25.000
© 2017 LBSLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Bad: A2
 Quelle: Ortsratsanfrage der Ortschaft Süd (2797/17) von 2019

Fläche: 3,75 ha	Wohneinheiten: 47
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	19 - 55	+
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

Die Fläche A2 liegt östlich angrenzend an die Nord-Süd-Straße in SZ-Bad im Bereich des früheren Eisenerzabbaubetriebs der Hannoverschen Treue. Vor der Errichtung von Gebäuden oder detaillierterer Planung werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen.

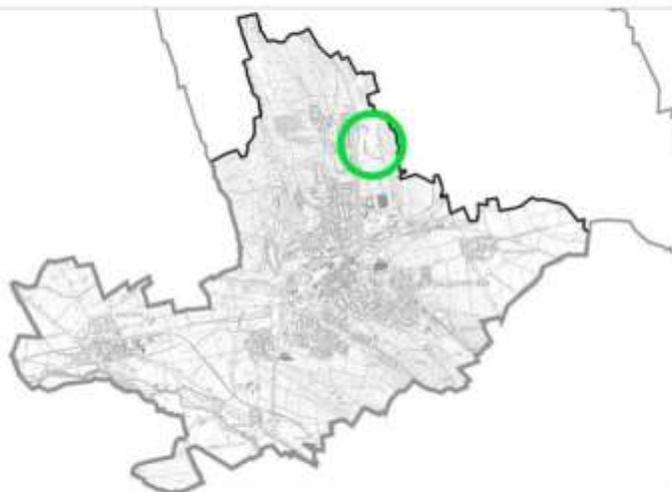
Aufgrund des erforderlichen Mindestabstands zum Wald ist die Fläche nur teilweise bebaubar. Laut NIBIS weist die Fläche eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf, allerdings ist sie zumindest teilweise durch bergbauliche Nutzung überprägt.

Aufgrund der Entfernung von > 1.000m wird die Nahversorgung als schlecht bewertet.

Die Lärmimmissionen der westlich angrenzenden Nord-Süd-Straße mindern die Wohnqualität und bedingen, insbesondere im Hinblick auf die große Nord-Süd-Ausdehnung, hohe Kosten für den Lärmschutz bzw. reduzieren die verfügbare Fläche. Darüber hinaus hat die Nord-Süd-Straße eine deutlich trennende Wirkung zum restlichen Siedlungskörper. Siedlungsstrukturell ist eine Entwicklung der Fläche aufgrund der länglichen Ausprägung nicht zu empfehlen.

Die Fläche wird insgesamt als nicht geeignet bewertet.

Ortschaft Süd



SZ-Bad Nord: B

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
M Maßstab 1:25.000
© 2017 LBSLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Bad: B
 Quelle: Ortsratsanfrage der Ortschaft Süd (2797/17) von 2019

Fläche: **17,2 ha** Wohneinheiten: **215**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	teilweise	+/-
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	ja	+
Ackerzahl	19 - 61	+
Schallbelastung	hoch (westl. Teil) mittel (östl. Teil)	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
nicht geeignet		

Erläuterung

Der nördliche Teilbereich der Fläche B ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 als Vorranggebiet Ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt und steht daher nicht als mögliche Wohnbaufläche zur Verfügung.

Es handelt sich um Auftragsflächen für Bergematerial aus dem Erzbergbau. Zusätzlich besteht ein Altlastenverdacht. Die Fläche ist größtenteils Aufforstungsfläche im Eigentum der niedersächsischen Landesforsten; teilweise handelt es sich um eine Ökopoolfläche.

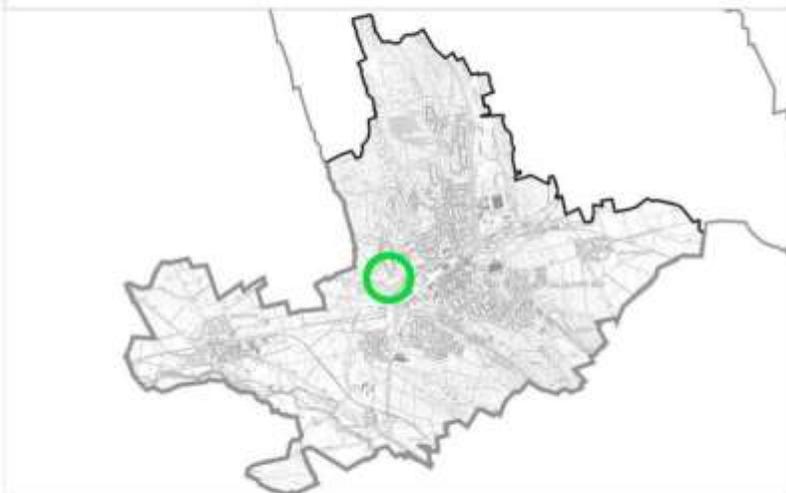
Die Fläche B befindet sich im Bereich des früheren Eisenerzabbau-betriebs der Hannoverschen Treue. Vor der Errichtung von Gebäuden oder detaillierterer Planung werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Auf Grund der trennenden Wirkung der Nord-Süd-Straße und der fehlenden Anbindung an den Siedlungskörper, ist eine Entwicklung der Fläche aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Insgesamt ist die Fläche nicht geeignet.

SZ-Bad (Süd)



Ortschaft Süd



SZ-Bad: C1

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Gebietsplan des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LRLN

M 1:10.000



SZ-Bad: C1

Quelle: Ortsratsanfrage der Ortschaft Süd (2797/17) von 2019

Fläche: **2,49 ha**Wohneinheiten: **31****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	nein	-
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	42 - 53	+
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

Die komplette Fläche ist im RROP 2008 als Vorranggebiet Ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt. Sie befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug“ und steht daher nicht als mögliche Wohnbaufläche zur Verfügung.

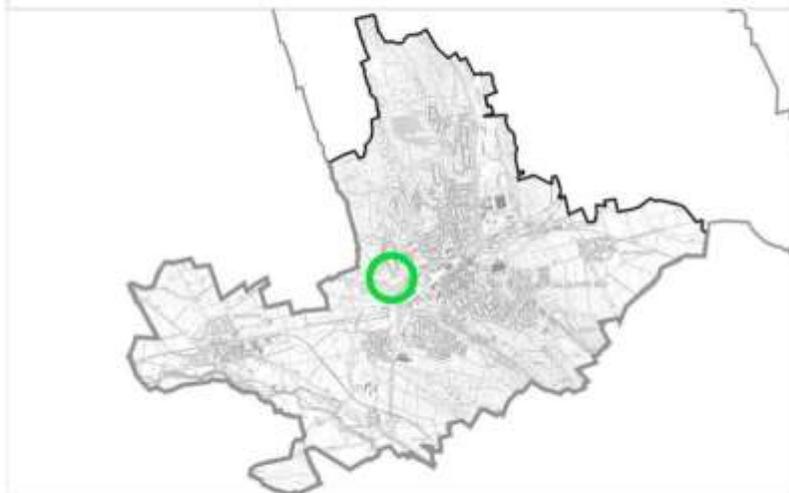
Die Fläche befindet sich in bergbaulich beeinflusstem Gebiet. Laut NIBIS variiert die Bodenfruchtbarkeit stark.

Mit Auswirkungen des historischen, untertägigen Bergbaus auf potentielle Vorhaben ist nach den vorhandenen Unterlagen und den allgemeinen Erfahrungen nicht zu rechnen, es wird jedoch empfohlen Baugrunduntersuchungen vor der Errichtung von Gebäuden oder detaillierterer Planung vorzunehmen.

Auf Grund der Entfernung werden sowohl die ÖPNV-Anbindung als auch die Nahversorgung als schlecht bewertet. Mit dem Bahnhaltelpunkt SZ-Bad sowie den verschiedenen Buslinien ist die Infrastruktur in SZ-Bad grundsätzlich jedoch gut.

Die Fläche wird insgesamt als nicht geeignet bewertet.

Ortschaft Süd



SZ-Bad: C2

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LRLN

Quelle:
Auszug aus dem Gebietsdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Bad: C2

Quelle: Ortsratsanfrage der Ortschaft Süd (2797/17) von 2019

Fläche: **3,12 ha**Wohneinheiten: **39****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	43 - 67	+
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

Die Fläche befindet sich in bergbaulich beeinflusstem Gebiet.

Laut NIBIS variiert die Bodenfruchtbarkeit auf der Fläche sehr stark.

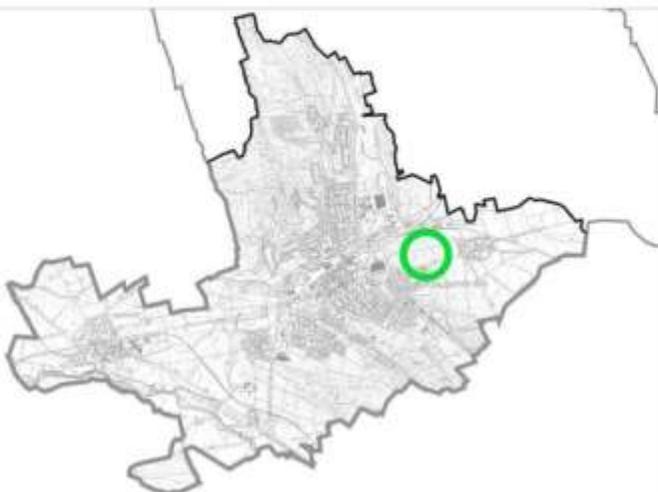
Aufgrund der räumlichen Nähe zu B 6 und B 248 sind hohe Lärmimmissionen und damit einhergehend hohe Investitionen in den Lärmschutz zu erwarten.

Im Hinblick auf die Entfernung wird die ÖPNV-Anbindung als schlecht und die Nahversorgung als mittel bewertet. Mit dem Bahnhofpunkt SZ-Bad sowie den verschiedenen Buslinien ist die Infrastruktur in SZ-Bad grundsätzlich jedoch gut.

Eine unmittelbare Anbindung an den östlich gelegenen Siedlungskörper von SZ-Bad ist nicht gegeben, vielmehr entfalten das Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug“ sowie der gewerbliche Betrieb eine trennende Wirkung. Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweitung der Wohnbebauung nach Westen an dieser Stelle daher nicht wünschenswert.

Die Fläche ist nicht geeignet.

Ortschaft Süd



Nördlich Windmühlenbergstraße SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte OTK25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LfL/N

M 1:10.000



SZ-Bad: Nördlich Windmühlenbergstraße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **14,62 ha** Wohneinheiten: **183-366**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Bad 091 Aufstellungsbeschluss v. 26.09.1990	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	40-68	+
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	mittel (westl. Teil) schlecht (östl. Teil)	+/-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
gut geeignet		

Erläuterung

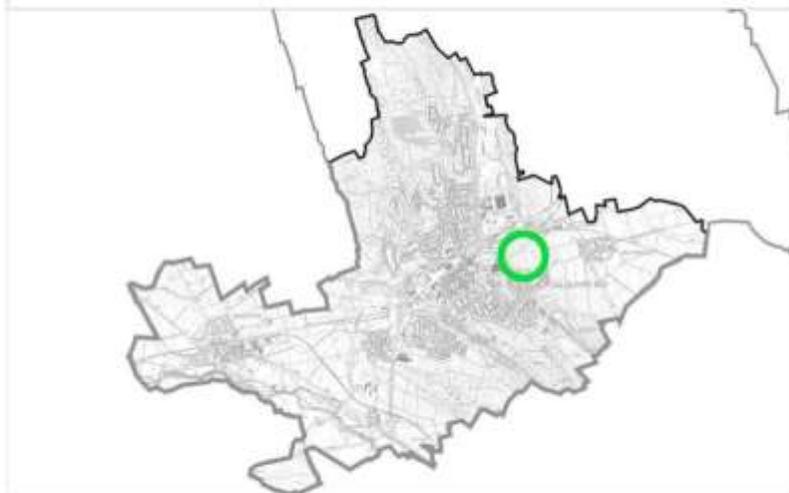
Aus planerischer Sicht ist die Realisierung einer Wohnbaufläche nördlich der Windmühlenbergstraße nur sinnvoll, wenn eine Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet ist.

Die Böden verfügen über z.T. sehr hohe Bodenfruchtbarkeit. Im westlichen Bereich ist eine Prüfung möglicher Altlasten notwendig. Die Schallbelastung durch die südlich verlaufende Windmühlenbergstraße ist gering.

Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist als mittel bewertet. Mit Blick auf die Größe der Fläche bietet sich Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Haltestellen. Bei dieser Fläche ist die Bewertung der Nahversorgung aufgrund der Flächengröße zweigeteilt, mit einer mittleren Erreichbarkeit im westlichen Teil und einer schlechten Erreichbarkeit im östlichen Teil.

Die westlich angrenzende Fläche ist im RROP 2008 als Aufforstungsfläche festgelegt. Darüber hinaus gilt es, eine Anbindung an den Biotopverbund Richtung Warne sicherzustellen. Eine Umsetzung der Aufforstung könnte zu einer erheblichen Aufwertung des gesamten Gebietes beitragen und somit ein Potential für höherwertiges Wohnen mit guter Infrastrukturanbindung bieten. Darüber hinaus bietet sich eine Aufteilung von ca. 1/3 der Fläche für Geschosswohnungsbau und 2/3 Ein- und Zweifamilienhäuser an.

Ortschaft Süd



SZ-Bad: D2

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LRLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Bad: D2

Quelle: Ortsratsanfrage der Ortschaft Süd (2797/17) von 2019

Fläche: **13,2 ha**Wohneinheiten: **165****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	nein	-
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	ja	-
Ackerzahl	31 - 57	+
Schallbelastung	mittel (westl. Teil) niedrig (östl. Teil)	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	k. A.	
bedingt geeignet		

Erläuterung

Im RROP 2008 ist die komplette Fläche als Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils und teilweise als Vorbehaltsgebiet Erholung festgelegt. Darüber hinaus gilt es, eine Anbindung an den Biotopverbund Richtung Warne sicherzustellen.

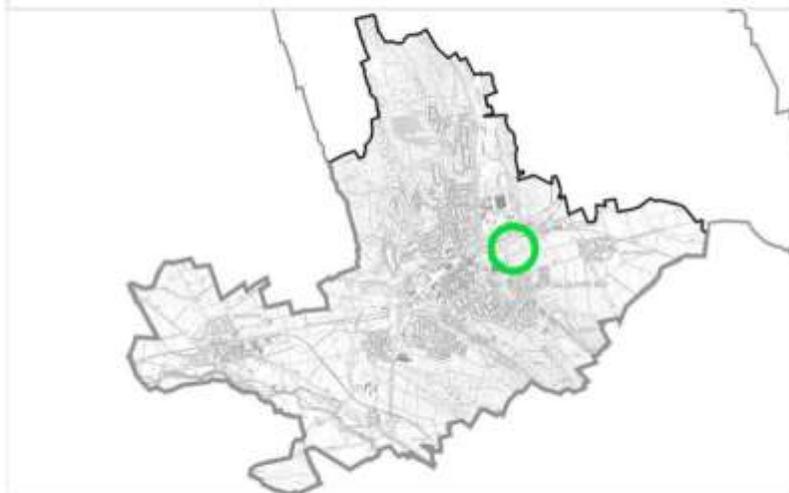
Ein Altlastenverdacht besteht. Laut NIBIS variiert die Bodenfruchtbarkeit auf der Fläche sehr stark.

Vor dem Hintergrund der westlich angrenzenden gewerblichen Baufläche und dem vorhandenen Betrieb ist für eine Wohnbebauung mit entsprechenden Abstandsflächen bzw. Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen.

Sowohl die ÖPNV-Anbindung als auch die Nahversorgungsmöglichkeiten sind gut.

Eine Umsetzung der im RROP 2008 vorgesehenen Aufforstung der Fläche könnte zu einer erheblichen Aufwertung des gesamten Gebietes beitragen. Die Fläche „Nördlich Windmühlenbergstraße“ wird daher nur als bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet.

Ortschaft Süd



SZ-Bad: D1

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LRLN

Quelle:
Auszug aus dem Gebietsdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Bad: D1

Quelle: Ortsratsanfrage der Ortschaft Süd (2797/17) von 2019

Fläche: **8,2 ha**Wohneinheiten: **103****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	+/-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	ja	-
Ackerzahl	46 - 87	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	k. A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

Auf großen Teilen der Fläche befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile i.S. des § 39 Bundesnaturschutzgesetz und geschützte Gehölze i.S. der Gehölzschutzverordnung der Stadt Salzgitter, sowie teilweise Kompensationsflächen.

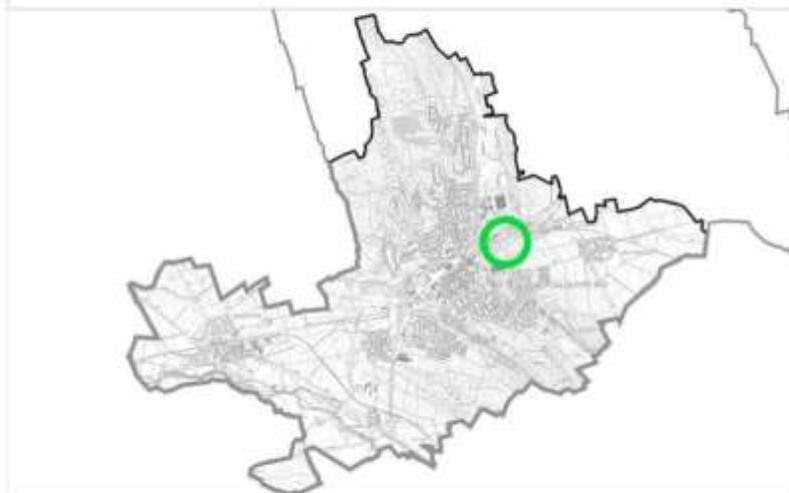
Laut NIBIS weist die Fläche in Teilbereichen eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Es befindet sich jedoch die Altlastenverdachtsfläche 7122/91 (ehemalige Gleisanlagen) in dem Gebiet.

Im Hinblick auf das westlich angrenzende Gewerbegebiet sind Lärmimmissionen und damit einhergehend Investitionen in den Lärmschutz zu erwarten. Darüber hinaus grenzt an die Fläche das Tierheim.

Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist mittel, die Nahversorgung in SZ-Bad gut.

Da die Fläche nicht an eine bestehende Wohnbebauung anschließt, ist eine Entwicklung als Wohnbauland aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Sie wird insgesamt als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet.

Ortschaft Süd



SZ-Bad: E

SZ-Bad



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geodaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LRLN

M 1:10.000



SZ-Bad: E

Quelle: Ortsratsanfrage der Ortschaft Süd (2797/17) von 2019

Fläche: **5,6 ha**Wohneinheiten: **70****Bewertung**

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	k.A.	
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	k. A.	
nicht geeignet		

Erläuterung

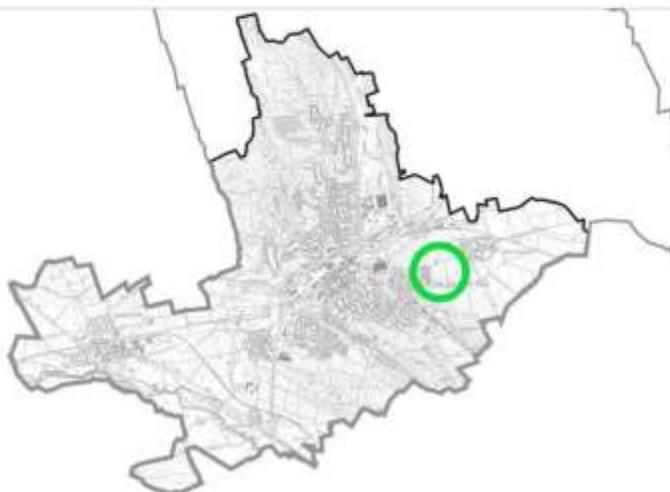
Es ist geplant, auf dem Gelände der Kläranlage Bad ein Regenüberlaufbecken und einen Drosselabfluss zu errichten.

Die nicht mehr benötigten Bauwerke der Kläranlage Bad sollen zurückgebaut werden. Im Bereich der Schönungsteiche werden Tauchwände, Rohrleitungen und sonstige Einbauten zurückgebaut. Die Teiche werden der natürlichen Sukzession übergeben.

Inwieweit Teilflächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden können, ist noch nicht absehbar.

Die Fläche wird als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet.

Ortschaft Süd

SZ-Bad
Südlich Windmühlenbergstraße, 3. BA

Kartengrundlage:
Topografische Karte OTK25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LGLN

M 1:10.000



SZ-Bad: Südlich Windmühlenbergstraße (3. Bauabschnitt)
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 07/2019

Fläche: **10,67 ha**

Wohneinheiten: **133-266**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Bad 091 Aufstellungsbeschluss v. 26.09.1990	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	41-86	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	mittel (westl. Teil) schlecht (östl. Teil)	+/-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
gut geeignet		

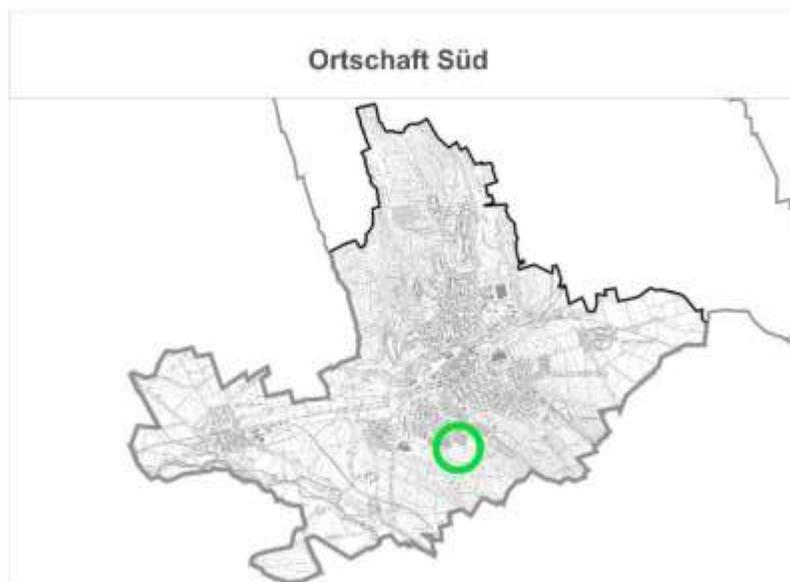
Erläuterung

Durch die südliche Erweiterung der Fläche um rund 100 m hat sich keine Veränderung in den Bewertungskriterien ergeben. Erläuterung und Bewertung behalten daher ihre Gültigkeit:

Der Standort befindet sich im Osten von SZ-Bad. Obwohl der Standort in der Gemarkung Groß Mahner liegt, wird dieser aufgrund der räumlich-funktionalen Verflechtung SZ-Bad zugeordnet.

Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist als mittel bewertet. Mit Blick auf die Größe der Fläche bietet sich Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Haltestellen. Bei dieser Fläche ist die Bewertung der Nahversorgung aufgrund der Flächengröße zweigeteilt, mit einer mittleren Erreichbarkeit im westlichen Teil und einer schlechten Erreichbarkeit im östlichen Teil.

Als Teil der punktachsialen Siedlungsachse ist eine Siedlungsentwicklung in SZ-Bad wünschenswert. Insgesamt ist die Fläche für eine Wohnbaulandentwicklung gut geeignet, und eine verdichtete Bauweise mit einer Mischung von ca. 2/3 der Fläche für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1/3 im Geschosswohnungsbau vorstellbar.



SZ-Bad: Lange Wanne Südost
 Quelle: EB 62, 2023

Fläche: **6,3 ha** | Wohneinheiten: **79**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	nein	-
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	37-73	+
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
geeignet		

Erläuterung

Der Standort Lange Wanne Ost grenzt südlich an das Gebiet Lange Wanne Ost. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie Erholung festgelegt. Die Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Aktuell bereitet der Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung in Abstimmung mit dem Fachgebiet Umwelt die Entlassung aus dem Landschaftsschutz vor.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Die Ackerzahlen sind vergleichsweise niedrig.

Die Bushaltestelle Katzenwiesenring befindet sich in ca. 300m Entfernung und bietet regelmäßige Verbindungen mit den Linien 611 und 603.

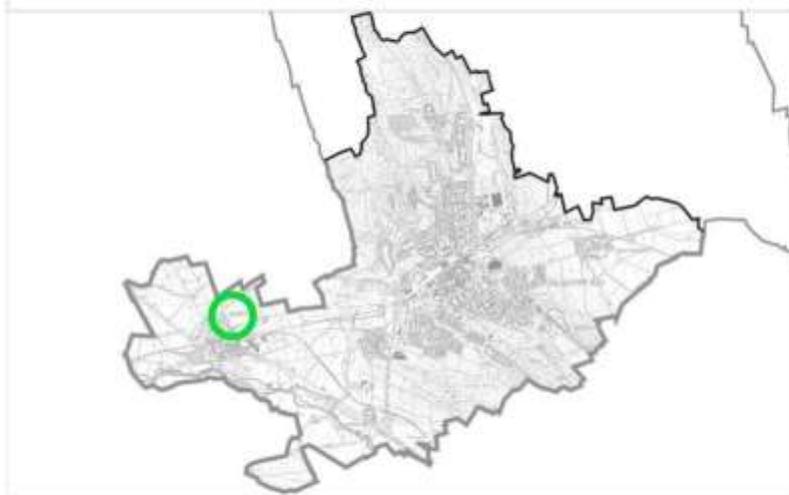
Eine unmittelbare Möglichkeit zur Nahversorgung ist nicht gegeben, grundsätzlich sind in SZ-Bad jedoch zahlreiche Nahversorger vorhanden.

Auf Grund der gegebenen Flächenverfügbarkeit wird die Fläche insgesamt als geeignet bewertet.

SZ-Ringelheim



Ortschaft Süd

Nordost
SZ-Ringelheim

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LGLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Ringelheim: Östlich Haverlahstraße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2022

Fläche: 5,5 ha (südlicher Teil) 3,5 ha (nördlicher Teil)	Wohneinheiten: 60 (südlicher Teil) 44 (nördlicher Teil)
---	--

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	nein	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	Ja – Rgh 20 (südl. Teilbereich) Aufstellungsbeschluss v. 04.05.2022	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	82-86	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	k. A.	
gut geeignet		

Erläuterung

Die Fläche „Östlich Haverlahstraße“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von SZ-Ringelheim.

Bei der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche handelt es sich um Böden mit äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial.

Von der wenig befahrenen K 35 geht eine geringe Schallbelastung aus; die Bahntrasse liegt in einem Abstand von durchschnittlich 400 m, so dass auch hier keine nennenswerte Schallbelastung zu erwarten ist.

Gleichzeitig bietet der bestehende Bahnhofpunkt südlich der Fläche eine gute Anbindung an den ÖPNV. Ein Nahversorger liegt in fußläufiger Entfernung und ist gut erreichbar.

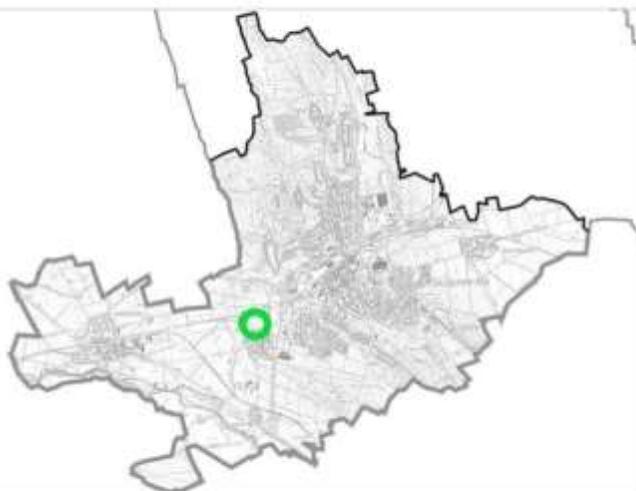
Insgesamt wird die Fläche daher als gut geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet.

Update: Ein Aufstellungsbeschluss für den südlichen Teilbereich der Fläche wurde 2022 gefasst. Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren.

SZ-Gitter



Ortschaft Süd



Nördlich Garßenhof

SZ-Gitter



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LRLN

Quelle:
Auszug aus dem Gebietsdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Gitter: Nördlich Garßenhof
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2022

Fläche: **0,99 ha** | Wohneinheiten: **12**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	75-81	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
bedingt geeignet		

Erläuterung

Der Standort liegt im Norden von SZ-Gitter und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche vorwiegend Landwirtschaft dargestellt.

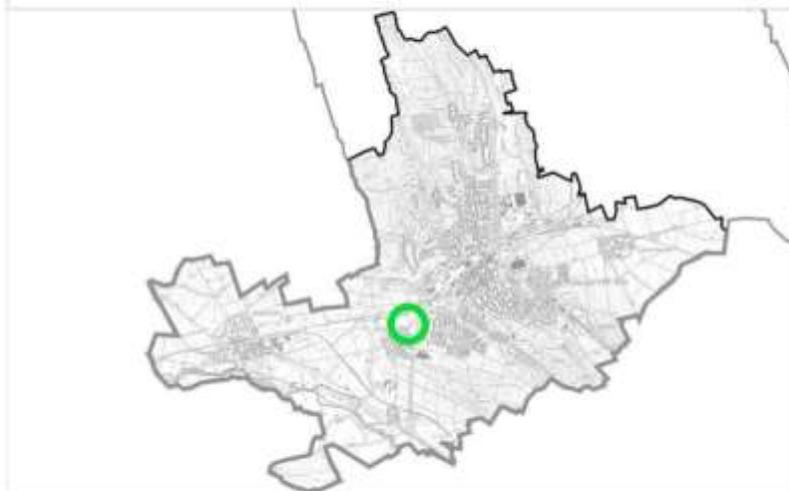
Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist in Teilbereichen der Fläche eine Bebauung nicht bzw. nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Ein Teilbereich ist gemäß RROP 2008 Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz. Beidseitig entlang des Gewässers ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Die Belastung durch Schallimmissionen von der östlich entlangführenden B 6/ B 248 sowie der nördlich gelegenen Bahntrasse ist als mittel eingestuft. Details sind im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen.

Eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit ist gegeben. Die Fläche bietet die Möglichkeit zur Ortsabrundung und ist insgesamt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung.

Update: Im Rahmen des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes für SZ-Gitter, wurde die Fläche einer tiefergehenden Analyse unterzogen und als bedingt geeignet bewertet.

Ortschaft Süd



Westlich Ütschenweg

SZ-Gitter



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LRLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Gitter: Westlich Ütschenweg
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2022

Fläche: **0,55 ha** | Wohneinheiten: **7**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Git 002 (Änderung erforderlich) Rechtskraft 07.05.1984	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	teilweise	+/-
Ackerzahl	81-85	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
bedingt geeignet		

Erläuterung

Im Bebauungsplan „Git 2 Garßenhof“ von 1984 ist dieser Standort als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, so dass eine Änderung des B-Plans notwendig wäre.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan Git 8 „Grashofweg“ sieht eine Wohnbebauung vor. Das Aufstellungsverfahren wurde mangels Interesse eines Erschließungsträgers jedoch nicht weitergeführt.

Im westlichen Teil besteht vor dem Hintergrund eines früheren Barackenstandortes ein Altlastenverdacht. Dieser müsste bei einer Weiterführung des B-Planverfahrens näher untersucht werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur B 248 sind Investitionen für den Lärmschutz zu erwarten. Weiterhin beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand 130-200 cm, so dass die Fläche nur bedingt für eine Wohnbauentwicklung geeignet ist.

Update: Auch die vertiefende Auseinandersetzung mit der Fläche im Kontext des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes für SZ-Gitter kam zu dem Ergebnis „bedingt geeignet“.

Ortschaft Süd



Südwestlich Hohenroder Weg SZ-Gitter



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LRLN

Quelle:
Auszug aus dem Geotagesicht des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Gitter: Südwestlich Hohenroder Weg
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2022

Fläche: **0,71 ha**

Wohneinheiten: **6-10**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Git 9 Aufstellungsbeschluss v. 27.09.2016	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	Grünland	-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

Erläuterung

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Git 9 wurde 2016 gefasst. Derzeit ruht das Planverfahren „Südwestlich Hohenroder Weg“ jedoch, da von Seiten der Selbstverwaltungsgremien zunächst ein Stadtteilentwicklungskonzept für den Stadtteil Gitter gewünscht wird. Dieses wurde 2018 beauftragt.

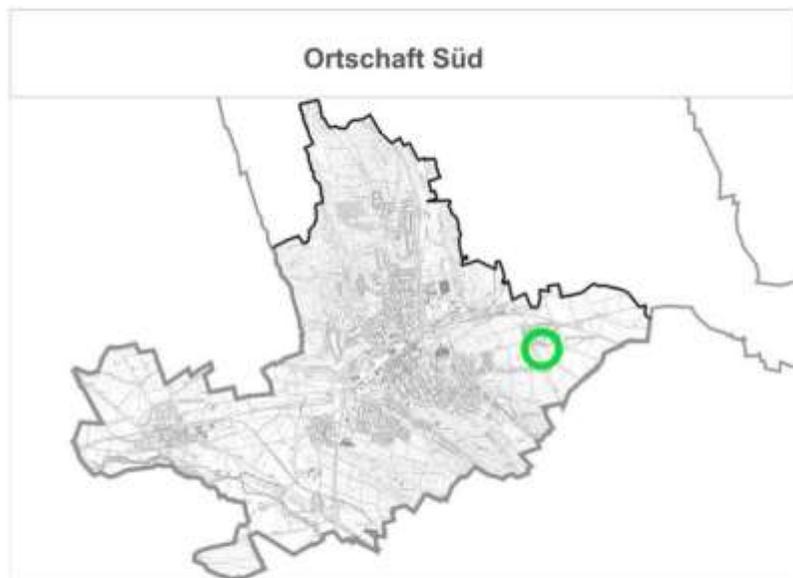
Die Lärmbelastung stellt sich an diesem Standort als gering dar. Aufgrund der Entfernung von etwa 400 m zur nächsten Bushaltestelle ist die ÖPNV-Erreichbarkeit als mittel klassifiziert.

Insgesamt ist der Standort für eine Wohnbebauung im Rahmen der Eigenentwicklung geeignet. Zur freien Landschaft hin ist eine Gestaltung des Ortsrandes geboten.

Update: Im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept für SZ-Gitter heißt es dazu: „Es bestehen Zielkonflikte mit den Entwicklungszielen aus vorliegenden Plankonzepten und Fachgutachten der Stadt. Danach soll der Übergang von bebauten Grundstücken in die Natur angemessen begrünt gestaltet werden. Im aktuellen Zustand stellt die Fläche genau diesen gewünschten „grünen“ Übergang dar.“ Die Fläche wird daher nur als bedingt geeignet bewertet.

SZ-Groß Mahner





SZ-Groß Mahner: Südlich Südring
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **0,74 ha**

Wohneinheiten: **9**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	93-97	-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	ungünstig	-
geeignet		

Erläuterung

In dörflicher Umgebung gelegen, ist die zu erwartende Schallbelastung gering.

Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch die Anbindung an die Linien 852 und 860 gut, mit einer bestehenden Haltestelle (Südring) in unmittelbarer Nähe.

Da der Grundwasserflurabstand sehr gering ist, muss bei einer Unterkellerung von Gebäuden mit Mehrkosten gerechnet werden.

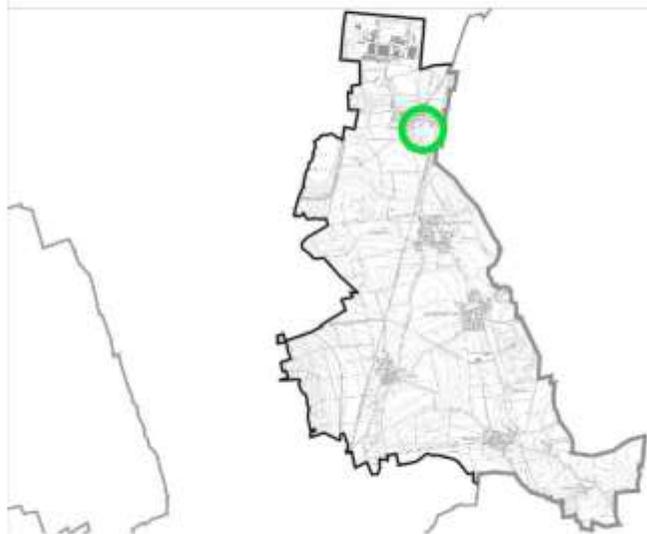
Der vorgeschlagene Streifen entlang des Südrings stellt eine im Rahmen der Eigenentwicklung sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes dar. Um den Charakter des Ortseingangs zu wahren, sollte bei einer Bebauung eine Eingrünung in südlicher Richtung erfolgen.

Ortschaft Südost

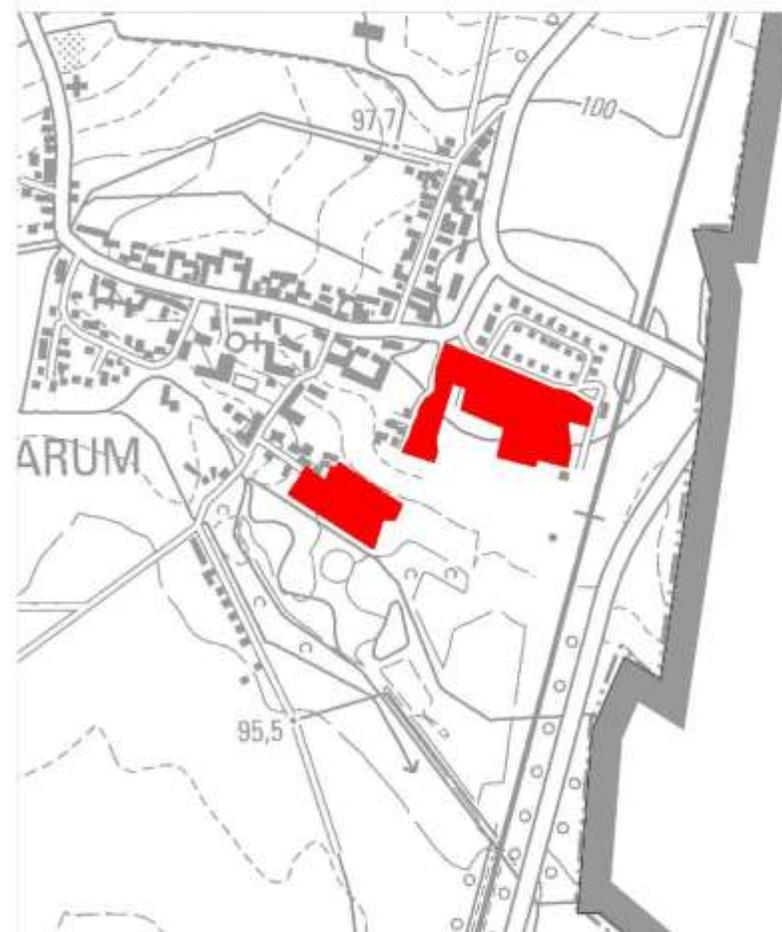
SZ-Barum



Ortschaft Südost



Ehemalige Zuckerfabrik SZ-Barum



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTG25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



© 2017 L. F. B. N.

SZ-Barum: Ehemalige Zuckerfabrik
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 07/2023

Fläche: **4,0 ha** Wohneinheiten: **25**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Bar 8 in Aufstellung Aufstellungsbeschluss v. 24.04.2001	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	73-96	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
geeignet		

Erläuterung

Für den Standort „Ehemalige Zuckerfabrik“ in SZ-Barum, wurde 2001 ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Bar 8 sowie die 40. FNP-Änderung N.N. gefasst.

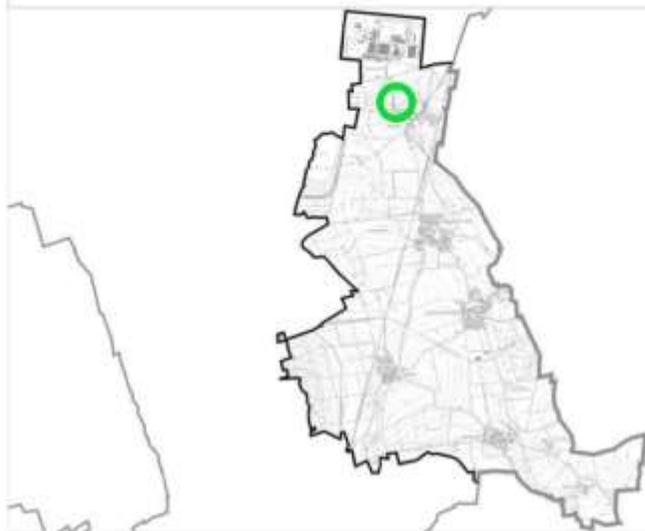
Aufgrund der Größe des Gebietes sollte die Optimierung der ÖPNV-Anbindung in SZ-Barum angestrebt werden.

Bei der Entwicklung der Fläche handelt es sich um eine wünschenswerte Revitalisierung von Brachflächen, die der weiteren Flächeninanspruchnahme entgegenwirkt.

Die Umsetzung der Planung kann nur in Bauabschnitten erfolgen, da das Maß der Eigenentwicklung Barums überschritten wird.

Update: Eine raumordnerische Zielvereinbarung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig wurde getroffen, welche eine Entwicklung einer größeren Fläche ermöglicht. Aktuell ist jedoch eine Reduktion der Wohnbaufläche geplant, um so eine lokale Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermöglichen.

Ortschaft Südost



Südlich Friedhof

SZ-Barum



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000
© 2017 L.crl.n

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Barum: Zwischen Werkstraße 49 und Friedhof
 Quelle: Vorschlag des Ortsrats Südost (2367/17) von 2019

Fläche: **0,22 ha**

Wohneinheiten: **3**

Bewertung

Kriterien	Eignung	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	92 -96	-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
geeignet		

Erläuterung

Die Fläche liegt im Westen von SZ-Barum.

Es handelt sich um eine Fläche im Privatbesitz. Ein Altlastenverdacht ist nicht gegeben. Im Hinblick auf das nördlich gelegene Industriegebiet wäre ein Schallgutachten zu erstellen und ggf. entsprechende Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen.

Mit der Bushaltestelle „SZ-Barum Spritzenhaus“ in unmittelbarer Nähe welche von den Linien 603 und 607 bedient wird, ist die ÖPNV-Anbindung gut. Die Nahversorgungsmöglichkeiten sind schlecht.

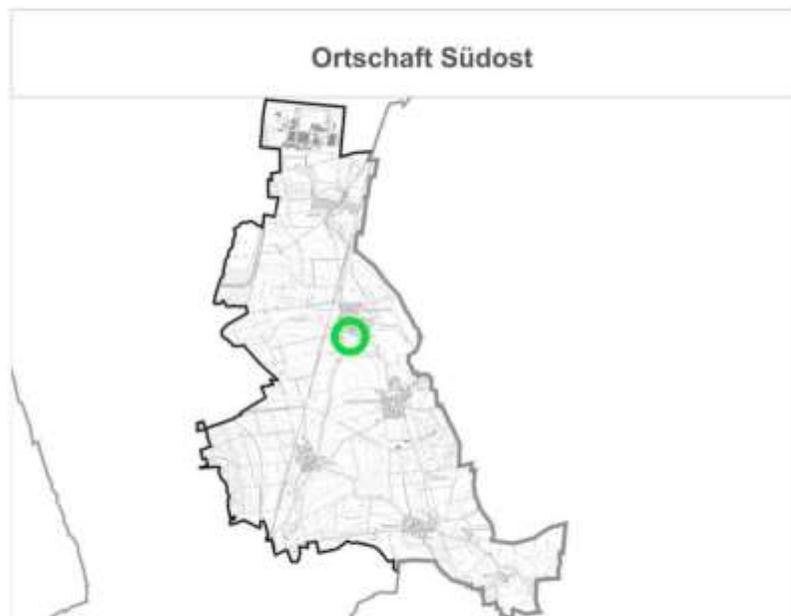
Insgesamt ist die Fläche geeignet für eine Entwicklung als Wohnbaufläche. Allerdings unterliegt SZ-Barum der Eigenentwicklung. Im Ratsbeschluss zum Vorschlag des Ortsrates heißt es dazu:

„Der Rat der Stadt Salzgitter begrüßt grundsätzlich die Initiative des Ortsrates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen dem Grundstück Werkstraße 49 und dem Friedhof in SZ-Barum.“

Aufgrund des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Bar 8 „Ehemalige Zuckerfabrik“ mit der geplanten Ausweisung von ca. 54 Baugrundstücken wird der Bedarf für Barum mit dieser Planung über die Vorgaben des Regionalplans des Regionalverbands gedeckt. Von daher sehen der Regionalverband und die Stadt Salzgitter aktuell keinen Bedarf für ein weiteres Baugebiet zwischen Werkstraße 49 und dem Friedhof. Dem Vorschlag des Ortsrates wird daher aktuell nicht gefolgt.“

SZ-Lobmachersen





SZ-Lobmachersen: Süd
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: 3,24 ha	Wohneinheiten: 41
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	53-94	+/-
Schallbelastung	mittel (westl. Teil) niedrig (östl. Teil)	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von SZ-Lobmachersen.

Im Rahmen der Eigenentwicklung sind in SZ-Lobmachersen 30 Wohneinheiten in 10 Jahren möglich. Daher ist eine Entwicklung der Fläche nur in Bauabschnitten möglich.

Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt, wobei sich die Ackerzahlen über eine breite Spannweite von 53-94 erstrecken.

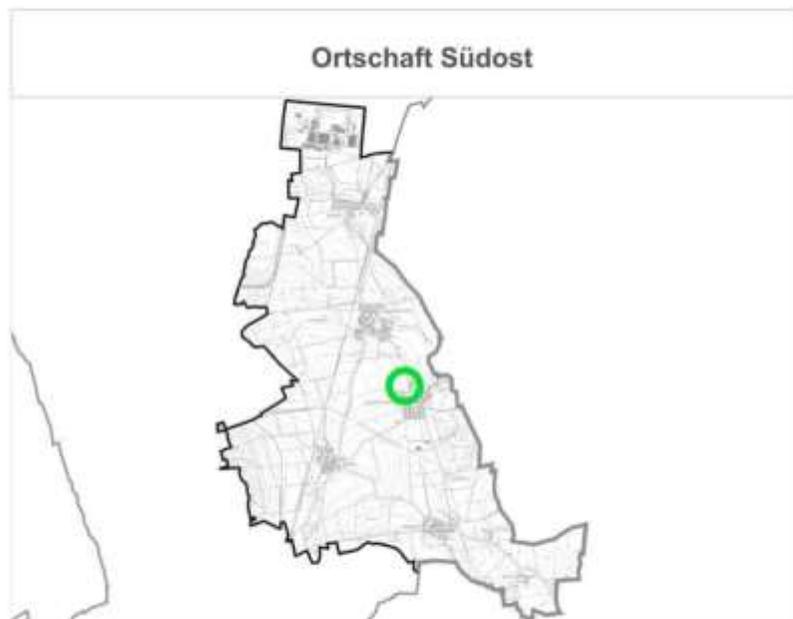
Westlich angrenzend an die Fläche verläuft die B 248. Mit rund 7.400 Fahrzeugen am Tag ergibt sich in der unmittelbaren Umgebung der B 248 eine erhebliche Lärmbelastung. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Lärminderung sind erforderlich. Darüber hinaus ist gutachterlich zu klären, ob der vorhandene Vorfluter ausreichend ist

Die ÖPNV-Anbindung ist gut.

Aus planerischer Sicht ist die Fläche für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet.

SZ-Flachstöckheim





SZ-Flachstückheim: Nördlich Friedhof
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **4,68 ha**

Wohneinheiten: **59**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Fl 11 Aufstellungsbeschluss v. 26.08.2003	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	89	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

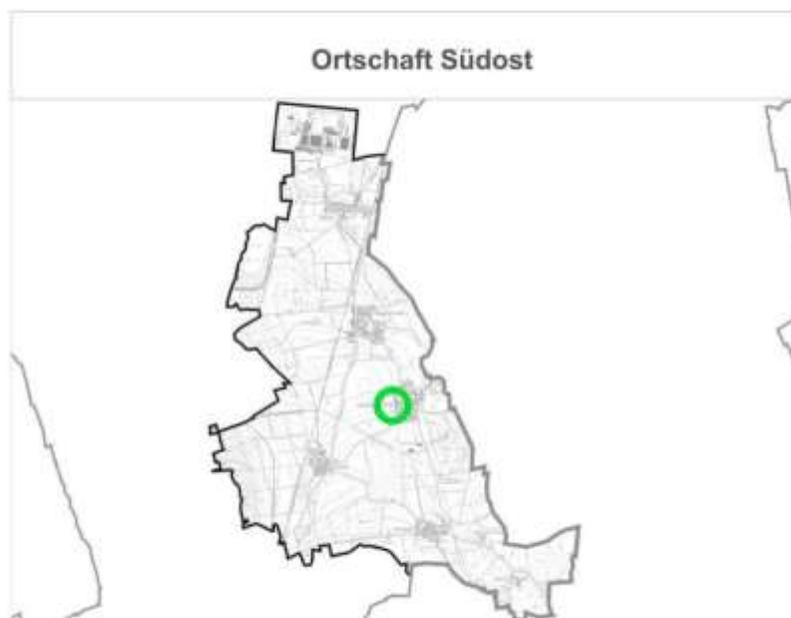
Die Fläche „Nördlich Friedhof“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Flachstückheim.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind sowohl eine landwirtschaftliche Fläche als auch eine Verkehrsfläche dargestellt. Eine Verlegung der K 26 wird jedoch nicht weiterverfolgt. Darüber hinaus muss bei der weiteren Planung die östlich verlaufende Gasleitung berücksichtigt werden. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Fl 11 wurde 2003 gefasst. Da ein Flächenerwerb nicht getätigt werden konnte, ruht das B-Planverfahren.

Die ackerbaulich bewirtschafteten Böden verfügen über ein äußerst hohes Ertragspotential.

Mit der geringen Schallbelastung, guten ÖPNV-Anbindung, dem Nahversorger sowie der Schule vor Ort, bieten sich hier aus planerischer Sicht gute Voraussetzungen für eine Entwicklung als Wohnbaufläche.

Unter Berücksichtigung der Größe der Fläche, welche im Rahmen der Eigenentwicklung nur eine abschnittsweise Erschließung ermöglicht, sollte den beiden anderen untersuchten Standorten in SZ-Flachstückheim der Vorrang gegeben werden.



SZ-Flachstökkeim: Westlich Eiskeller
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **2,65 ha**

Wohneinheiten: **33**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	ja	+
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	85-88	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

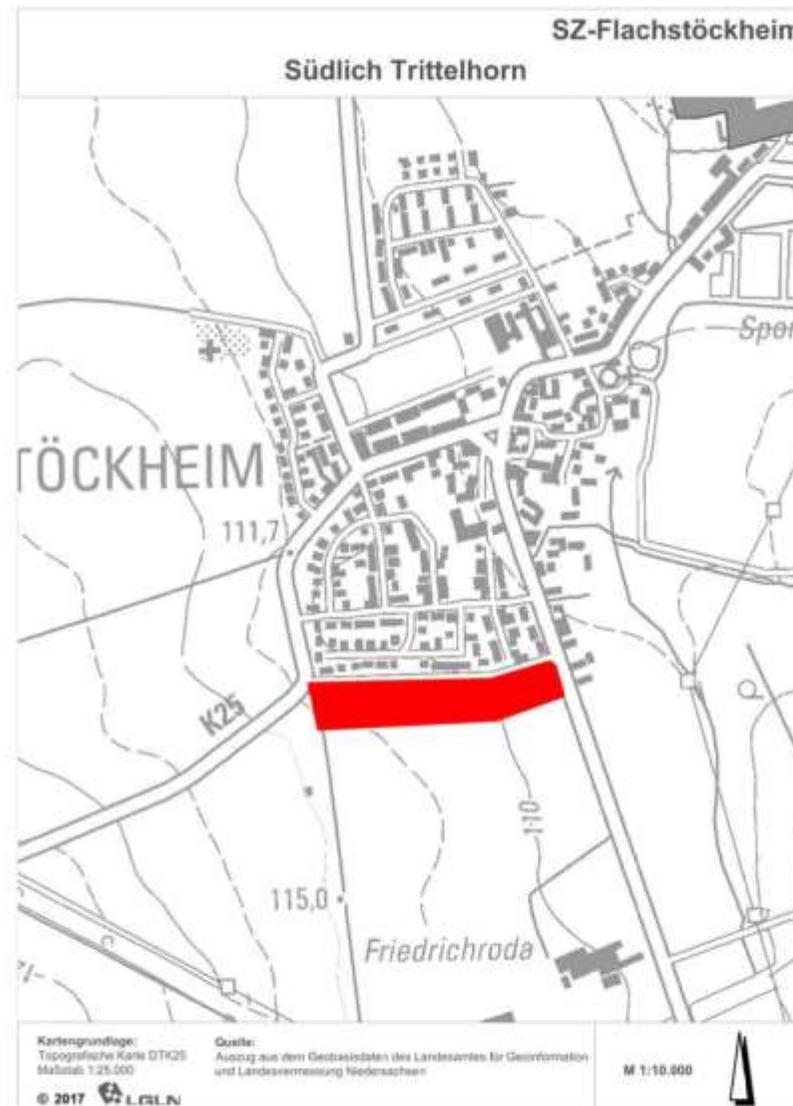
Erläuterung

Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand von SZ-Flachstökkeim.

Der Standort „Westlich Eiskeller“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die nächste Bushaltestelle „Park“ ist nur etwa 200 m entfernt, so dass eine gute ÖPNV-Anbindung sichergestellt ist. Außerdem ist ein Nahversorger sowie eine Grundschule vor Ort.

Aufgrund der guten Infrastrukturausstattung in SZ-Flachstökkeim sowie der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird die Fläche als gut geeignet bewertet.



SZ-Flachstöckheim: Südlich Trittelhorn
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **2,71 ha**

Wohneinheiten: **34**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	75-79	+
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Die Fläche bietet die Möglichkeit einer Abrundung des südlichen Ortsrands von SZ-Flachstöckheim

Die Schallbelastung durch den Verkehr ist gering. Allerdings besteht hinsichtlich des westlich angrenzenden Hundeplatzes ggf. weiterer Untersuchungsbedarf.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Linie 603, wobei die nächstgelegene Haltestelle (Park) in etwa 400 m Distanz liegt, so dass die ÖPNV-Erreichbarkeit als mittel zu bewerten ist.

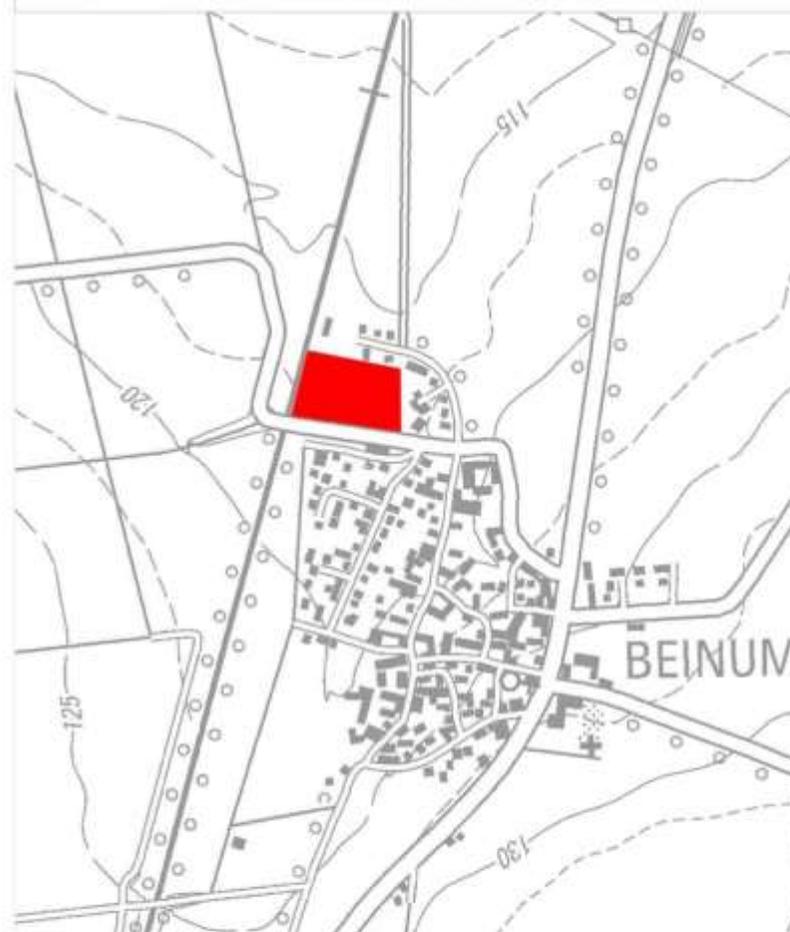
SZ-Flachstöckheim verfügt über einen Lebensmittelmarkt vor Ort. Da dieser jedoch ca. 800 m entfernt ist, wurde die Nahversorgung mit mittel bewertet. Darüber hinaus gibt es die „Schule am Gutspark“.

Insgesamt bietet sich eine Wohnbebauung hier an. Im Hinblick auf die zahlreichen privaten Eigentümer, könnte sich der Grunderwerb schwierig gestalten.

SZ-Beinum



Ortschaft Südost

SZ-Beinum
Südwestlich Liegnitzer Straße

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geotalsstein des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LfL/N

M 1:10.000



SZ-Beinum: Südwestlich Liegnitzer Straße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **1,61 ha**

Wohneinheiten: **20**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	teilweise	+/-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Bei 6 Aufstellungsbeschluss v. 02.10.2003	+
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	98	-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
geeignet		

Erläuterung

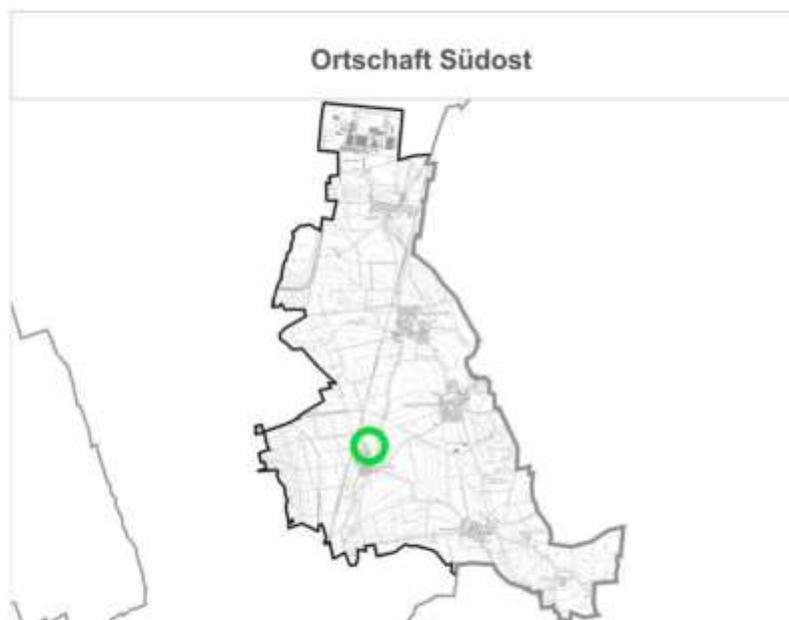
Die Fläche südwestlich der Liegnitzer Straße befindet sich im Westen von SZ-Beinum.

Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan, abgesehen von einem kleinen Teilbereich im Westen, der als Fläche vorwiegend Landwirtschaft dargestellt ist, als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Bei 6 wurde 2003 gefasst, jedoch umfasst die Fläche lediglich einen Teilbereich davon.

Eine Fernwasserleitung quert die Fläche, welche im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Aufgrund der westlich verlaufenden Bahnlinie mit entsprechenden Anforderungen an den Lärmschutz ist mit erhöhten Erschließungskosten zu rechnen.

Die Bushaltestelle „Beinum Lange Straße“ liegt in ca. 100 m Entfernung und bietet mit den Linien 607 und 603 eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Haltestelle „Beinum Ort“ bietet regelmäßige Verbindungen, ist jedoch ca. 500 m entfernt. Eine Möglichkeit zur Nahversorgung ist vor Ort nicht gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich hier, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorausgesetzt, eine attraktive Wohnbaufläche zur Innenentwicklung SZ-Beinums.



SZ-Beinum: Östlich alte Frankfurter Straße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **2,02 ha**

Wohneinheiten: **25**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	ja - Bei 6 Aufstellungsbeschluss v. 02.10.2003	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	87-91	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
geeignet		

Erläuterung

Der Standort liegt östlich entlang der Alten Frankfurter Straße. Vorgeschlagen wird hier eine Ergänzung der bisher in großen Teilen nur einseitig bebauten Straße.

Die Flächen befinden sich im privaten Besitz und werden derzeit ackerbaulich genutzt. Der 2003 gefasste Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Bei 6 umfasst einen deutlich größeren Bereich. Im Hinblick auf das Eigenentwicklungspotenzial, wurde an dieser Stelle lediglich eine kleinere Teilfläche untersucht.

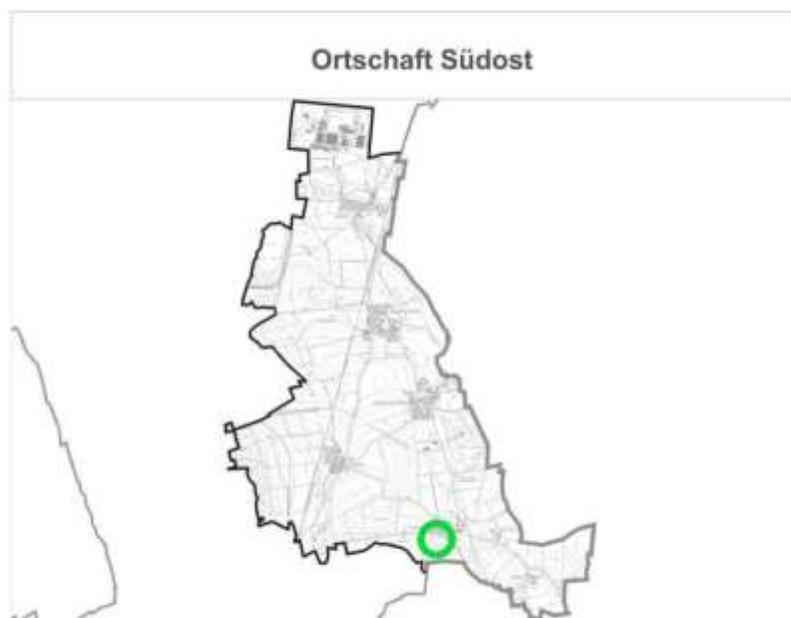
Die ÖPNV-Verbindung nach SZ-Bad und SZ-Thiede ist gut.

Da zum Grundwasserflurabstand keine Erkenntnisse vorliegen, ist dieser im Rahmen der weiteren Planungen zu untersuchen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei der vorgeschlagenen Fläche um eine wünschenswerte Abrundung des Ortsrandes.

SZ-Ohlendorf





SZ-Ohlendorf: Südlich Rehweg
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: 1,76 ha	Wohneinheiten: 22
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein*	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	98	-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
geeignet		

Erläuterung

Mit einer Größe von 1,78 ha entspricht die Fläche südlich des Rehwegs dem Eigenbedarfspotenzial von SZ-Ohlendorf.

Die Ackerzahl ist, auch im stadtweiten Vergleich, sehr hoch. Die am südlichen Ortsrand bestehende Baumreihe ist als Ausgleichsmaßnahme aus der Flurbereinigung zu erhalten und mit ausreichendem Puffer zu versehen.

Die Schallbelastung ist gering.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortsrandes möglich.



SZ-Ohlendorf: Östlich Pfarrweg
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: 1,02 ha	Wohneinheiten: 13
------------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	62-95	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

Erläuterung

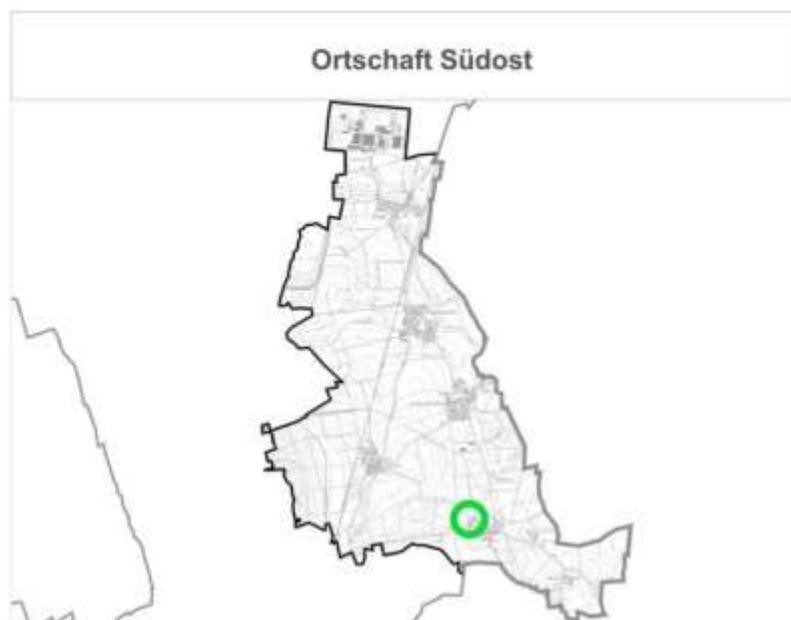
Östlich des Pfarrweges, am östlichen Ortsrand gelegen, befindet sich die Fläche.

Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche befindet sich im Privatbesitz.

Aufgrund der geringen Verkehrsdichte ist die Lärmbelastung durch die westlich angrenzende K 29 gering.

Die nächste Bushaltestelle „Ohlendorf Ost“ liegt in etwa 150 m Entfernung. Mit der Linie 603 ist eine Anbindung an SZ-Bad, SZ-Thiede und Braunschweig sichergestellt.

Entlang des Pfarrweges ist durch eine markante Baumreihe ein dorftypischer Siedlungsrand vorhanden. Eine Bebauung der Fläche würde dieses ortsbildprägende Element stark beeinträchtigen.



SZ-Ohlendorf: Nordwest
Quelle: Bebauungsanfrage 2021

Fläche: **0,34 ha**

Wohneinheiten: **4**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	86	+/-
Schallbelastung	niedrig	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Die Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von SZ-Ohlendorf. Sie befindet sich im Privatbesitz.

Die Schallbelastung durch die nördlich verlaufende K 27 ist gering.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Konsul-Wasmus-Platz“ befindet sich in ca. 300m Abstand und wird von den Linien 603 und 607 bedient. Eine Möglichkeit zur Nahversorgung ist im Ort nicht gegeben.

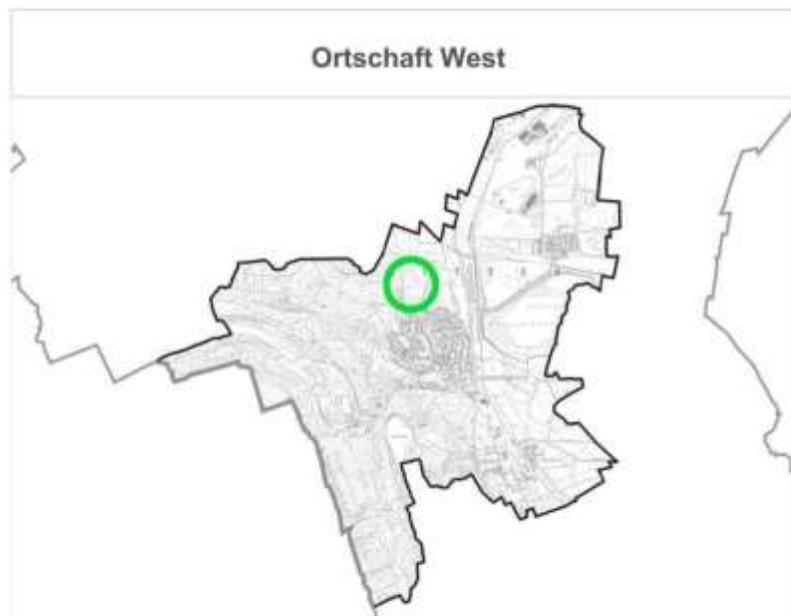
Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortsrandes möglich. Die Fläche ist insgesamt als geeignet bewertet

Ortschaft West

SZ-Gebhardshagen





SZ-Gebhardshagen: Nordwest
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **12,22 ha**

Wohneinheiten: **153**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Ghg 48 in Aufstellung Aufstellungsbeschluss v. 24.05.2005	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	64-90	+/-
Schallbelastung	mittel (östl. Teil) hoch (westl. Teil)	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	mittel (südl. Teil) schlecht (nördl. Teil)	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Gebhardshagen Nordwest liegt am nördlichen Rand von SZ-Gebhardshagen. Die nordöstliche Begrenzung orientiert sich dabei am im RROP 2008 festgelegten Vorranggebiet für Freiraumfunktionen.

Ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Ghg 48 wurde im Jahr 2005 gefasst und erste konzeptionelle Entwürfe erarbeitet. Derzeit wird das B-Planverfahren nicht weiterverfolgt, da zunächst die Planung Ghg 54 „Westlich Michael-Ende-Ring“ vorangetrieben werden sollen. Aus städtebaulicher Sicht ist nur eine gestaffelte Erschließung der beiden Gebiete sinnvoll, um eine Anbindung an Gebhardshagen zu gewährleisten.

Es handelt sich um Böden mit äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial. Westlich grenzt die Fläche an die L 472 mit einer erheblichen Schallbelastung, so dass bei einer Entwicklung der Fläche Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Im Rahmen der Erschließung sollten aufgrund der Größe des Gebiets zusätzliche Haltestellen für den ÖPNV eingeplant werden, um eine bessere ÖPNV-Erreichbarkeit zu ermöglichen. Aufgrund der Ortsrandlage ist die Nahversorgung als mittel-schlecht zu bewerten.

Ortschaft West

SZ-Gebhardshagen
Westlich Michael-Ende-Ring

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LfL/N

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Gebhardshagen: Westlich Michael-Ende-Ring
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2022

Fläche: **5,65 ha**

Wohneinheiten: **68**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	ja	+
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja – Ghg 54 Rechtskraft am 06.10.2021	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	87-89	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

Für die Fläche ist der B-Planaufstellungsbeschluss am 13.02.2018 gefasst worden. Die Fläche befindet sich im städtischen Besitz, so dass diese tendenziell leichter verfügbar ist. Vor dem Rückbau der Kleingärten ist jedoch eine artenschutzrechtliche Kontrolle erforderlich.

Es handelt sich um Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit.

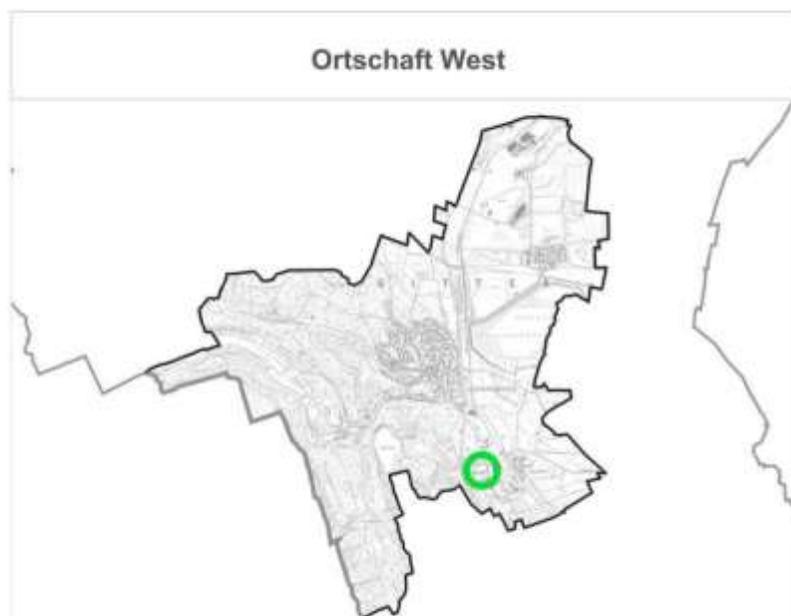
Die bestehende ÖPNV-Anbindung ist in ihrer Regelmäßigkeit gut, aufgrund der Entfernung zur nächsten Haltestelle ist sie jedoch als schlecht zu bewerten. Im Hinblick auf die Größe der Fläche sollte daher eine zusätzliche Haltestelle geschaffen werden.

Die Erschließung der Fläche stellt eine sinnvolle Fortführung des städtebaulichen Konzeptes, welches mit dem B-Plan Ghg 53 „Gebhardshagen Nordost“ begonnen wurde, dar. Da auch von Seiten des Kleingartenvereins der Wunsch nach einer Reduzierung der Kleingartenpachtflächen besteht, ist die Fläche insgesamt gut geeignet für die weitere Wohnbaulandentwicklung.

Update: Der Bebauungsplan wurde am 06.10.2021 rechtskräftig.

SZ-Engerode





SZ-Engerode: Westlich Alter Weg
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **5,66 ha**

Wohneinheiten: **71**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja – En 3 Aufstellungsbeschluss v. 24.07.1992	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	70-81	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

In ihrer räumlichen Abgrenzung unterscheidet sich die Fläche deutlich von den Überlegungen im Rahmen des B-Plans En 3, welcher einen Bebauungsstreifen lediglich entlang der Straße Alter Weg vorsah.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine Pufferzone zum nördlich angrenzenden Wald zu berücksichtigen. Die Böden verfügen über eine hohe Bodenfruchtbarkeit.

Die stark frequentierte Nord-Süd-Straße im Westen stellt eine Immissionsquelle dar, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen sind. Investitionen in den Schallschutz sind zu erwarten.

Die Haltestelle „Engerode“ liegt in rund 200 m Entfernung und bietet mit den Buslinien 610, 612, 613, 615 und 628 eine sehr gute Anbindung an SZ-Gebhardshagen, SZ-Lebenstedt und SZ-Bad.

Aufgrund der Nähe zur Fachhochschule Ostfalia bietet sich hier aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, verschiedene Wohnformen, z.B. auch Studentenwohnheime, umzusetzen. Die Fläche ist insgesamt für eine Entwicklung als Wohnbauland gut geeignet.

SZ-Calbecht



Ortschaft West

SZ-Calbecht
Südlich Am Kohlenhof

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Mästab: 1:25.000
© 2017 LRLN

Quelle:
Auszug aus dem Geodaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Calbecht: Südlich Am Kohlenhof
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: 0,66 ha	Wohneinheiten: 8
------------------------	-------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Cal 5 Aufstellungsbeschluss v. 27.05.2003	+
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	90	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
gut geeignet		

Erläuterung

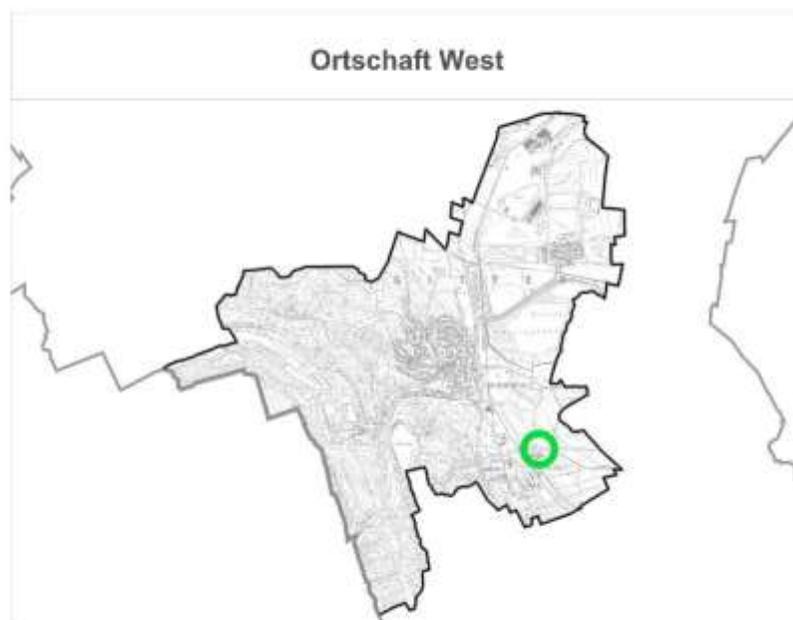
„Südlich Am Kohlenhof“ in Calbecht bietet eine Chance zur Nachverdichtung und ist somit städtebaulich wünschenswert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der genannte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

2003 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Cal 5 gefasst. Das Planverfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, weil der Flächenerwerb nicht getätigt werden konnte.

Im Ort ist keine Bushaltestelle vorhanden. Allerdings befindet sich in ca. 500 m Entfernung die Haltestelle „Engerode“, mit den dort verkehrenden Linien 610, 612, 613, 615 und 628. Sie sichern eine regelmäßige Anbindung nach SZ-Bad, SZ-Gebhardshagen und SZ-Lebenstedt.

Die Fläche ist als gut geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung anzusehen.



SZ-Calbecht: Nördlich Kanzleistraße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19, aktualisiert 2022

Fläche: **2,0 ha** Wohneinheiten: **25**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Cal 6 (teilweise) Aufstellungsbeschluss v. 24.02.2004	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	89	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
geeignet		

Erläuterung

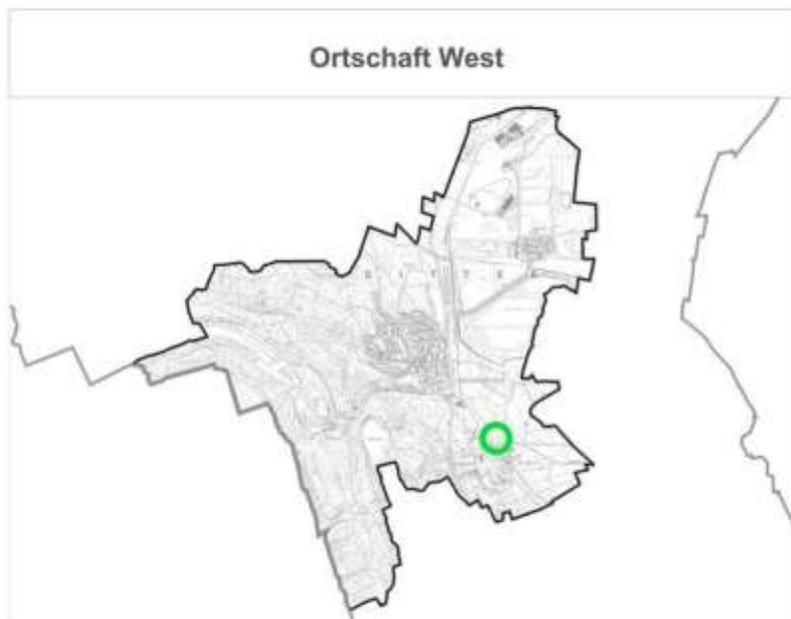
Am nordöstlichen Ortsrand gelegen, bietet sich mit dem Standort „Nördlich Kanzleistraße“ eine weitere Fläche zur Wohnbaulandentwicklung.

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Cal 6 wurde 2004 gefasst. Da kein Flächenerwerb getätigt werden konnte, ruht das B-Planverfahren derzeit.

Mit etwa 300 Einwohnern zählt Calbecht zwar zu den kleinsten Stadtteilen Salzgitters, liegt jedoch innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Gebhardshagen und SZ-Bad.

Da es sich bei dieser Fläche um keine Innenentwicklung handelt und der Abstand zur nächsten Bushaltestelle größer als bei der Fläche südlich von Am Kohlenhof ist, ist sie lediglich als geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung zu bewerten.

Update: Auf Initiative der Eigentümer wurde die potentielle Wohnbaufläche nach Osten erweitert.



SZ-Calbecht: Nördlicher Ortsrand
 Quelle: Anregung aus dem Ortsrat West

Fläche: **1,78 ha** Wohneinheiten: **22**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	k.A.	
Ackerzahl	90	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
bedingt geeignet		

Erläuterung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter wird die Fläche als Vorwiegend Landwirtschaft dargestellt und verfügt über eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit.

SZ-Calbecht liegt innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse, so dass eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus möglich ist.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Norden SZ-Calbechts rückt die Bebauung an den in rund 650 m Entfernung gelegenen Störfallbetrieb heran.

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Östlich und nordöstlich an die Fläche angrenzend befindet sich der Altstandort der Trockensieberei der Ilseder Hütte einschließlich Gleisanlagen. Darüber hinaus wurde der Satzungsbeschluss für den südlich angrenzenden Bebauungsplan Cal 7 „Nördlich Am Kohlenhof“ aufgrund des erforderlichen Bodenaustauschs und der damit verbundenen Kosten 2017 aufgehoben. Eine Bodenuntersuchung wird daher für erforderlich erachtet.

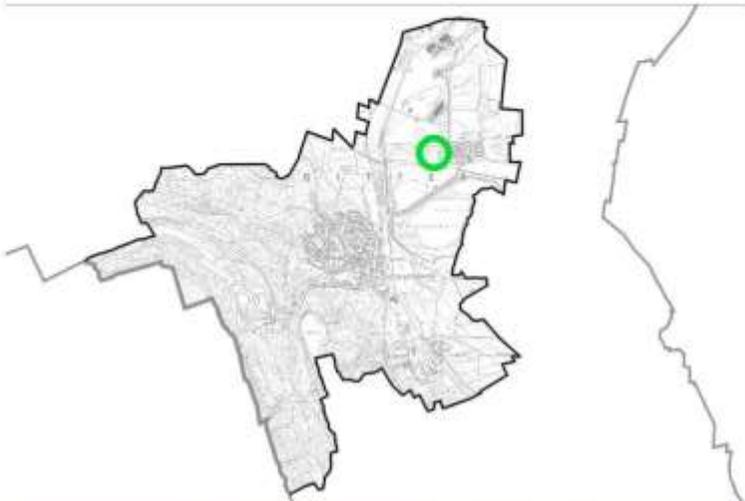
Die Haltestelle „Engerode“ befindet sich in rund 450 m Abstand und ermöglicht regelmäßige Busverbindungen nach SZ-Bad, SZ-Gebhardshagen und SZ-Lebenstedt.

Im Hinblick auf die Erkenntnisse des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens Cal 7, wird die Fläche als bedingt geeignet bewertet.

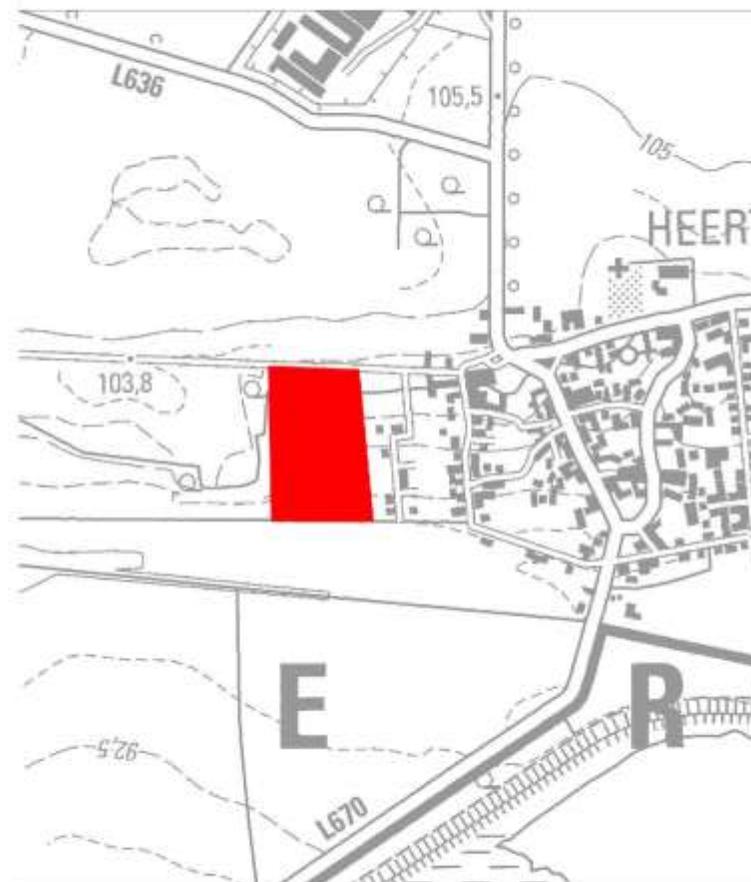
SZ-Heerte



Ortschaft West



Westlich Bahnhofsallee SZ-Heerte



Kartengrundlage:
Topographische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000
© 2017 I. I. I. I. I.

Quelle:
Auszug aus dem Geodatenportal des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Heerte: Westlich Bahnhofsalle
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2018/ 19

Fläche: **4,19 ha**

Wohneinheiten: **52**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	nein	-
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	88-97	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand von SZ-Heerte.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Fläche vorwiegend Landwirtschaft dar.

Die Bushaltestelle „Zingelstraße“ liegt in rund 300 m Entfernung und ist gut erreichbar. Diese wird jedoch nur unregelmäßig angefahren. Deutlich regelmäßiger verkehrt die Buslinie 607 am Hagedornweg in mehr als 600 m Distanz. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist daher als mittel eingestuft worden.

Mit dem Potenzial von 52 Wohneinheiten, sollte die Fläche in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden und trägt damit zur langfristigen Deckung des Eigenbedarfs in SZ-Heerte bei.

Ortschaft Nord

SZ-Lebenstedt



Ortschaft Nord

Fredenberg westlich der
Erich-Ollenhauer-Straße

SZ-Lebenstedt



SZ-Lebenstedt: westlich der Erich-Ollenhauer-Straße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016, aktualisiert 07/2023

Fläche: **5,7 ha** | Wohneinheiten: **71-142**
 (ergänzt)

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	teilweise	+/-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	städtisch/ privat	+/-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	86-96	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

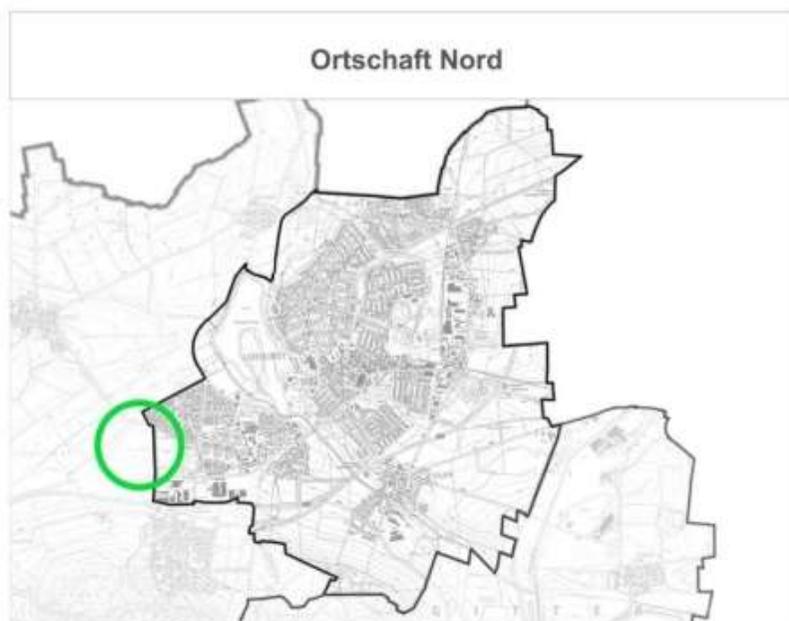
Erläuterung

Der westliche Teilbereich der Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

In Anbetracht der vorhandenen Bebauung im Norden und Osten sowie der bereits im Bebauungsplanverfahren befindlichen, westlich angrenzenden Fläche stellt dieser Standort eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklungsmaßnahme dar.

Mit der direkt angrenzenden Haltestelle „Graf-Stauffenberg-Straße“, die von den Buslinien 627 und 619 bedient wird, ist eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Aufgrund der Verkehrsbelastung von 8.300 Kraftfahrzeugen an Werktagen auf der Erich-Ollenhauer-Straße und 9.400 Kraftfahrzeugen auf der Theodor-Heuss-Straße sind voraussichtlich in Teilbereichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.



SZ-Lebenstedt: Fredenberg westlich der K6
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016, aktualisiert 07/2023

Fläche: **26,5 ha**

Wohneinheiten: **331-662**
 (ergänzt)

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	35-92	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

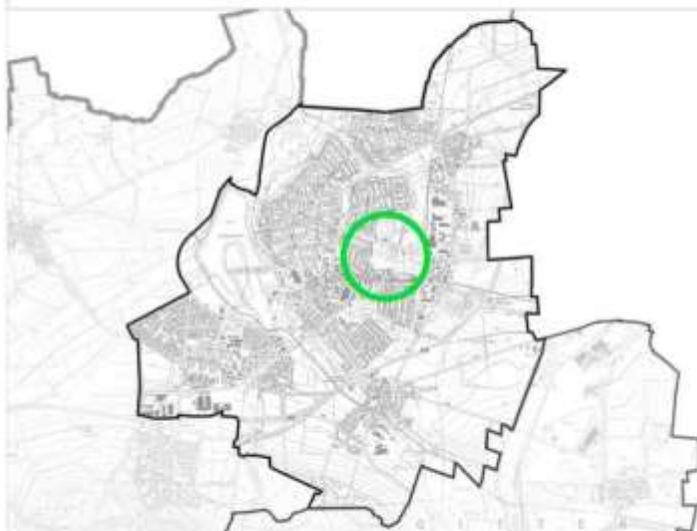
Viele Flächen in Siedlungsnähe stehen unter besonderem Schutz für Natur und Landschaft, sind im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 als Vorranggebiete z. B. für Hochwasserschutz im Bereich der Fuhse oder Freiraumfunktionen festgelegt oder liegen in unmittelbarer Nähe von Gewerbegebieten.

Diese Fläche dient der langfristigen Bereitstellung ge-eigneten Wohnbaulandes in SZ-Lebenstedt und stellt die einzige größere Siedlungserweiterungsoption für den Stadtteil dar.

Aufgrund der Größe des Baugebietes werden zusätzliche Infrastruktureinrichtungen notwendig.

Hinweis: Die Fläche liegt zwar in der Ortschaft Nordwest, wird jedoch räumlich-funktional SZ-Lebenstedt zugeordnet.

Ortschaft Nord



Marienbruch SZ-Lebenstedt



Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LGLN

M 1:10.000



SZ-Lebenstedt: Marienbruch
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016, aktualisiert 07/2023

Fläche: **11,5 ha** | Wohneinheiten: **144-288**
 (ergänzt)

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	ja	+
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja, teilw. - Leb 023 (Änd. erforderlich) Rechtskraft am 21.08.1957	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	ja	-
Ackerzahl	73-88	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	ungünstig	-
gut geeignet		

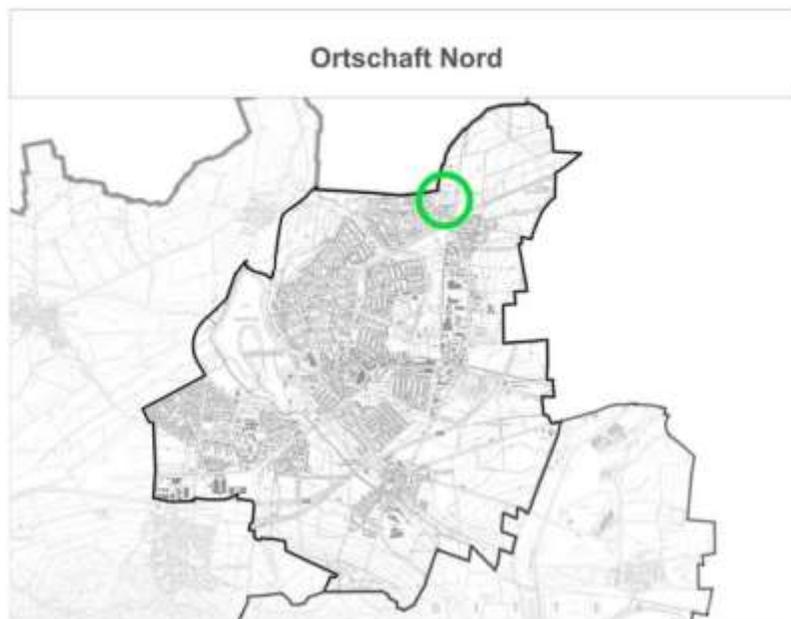
Erläuterung

Neben der guten ÖPNV-Erreichbarkeit und dem optimalen Nahversorgungsangebot sind die bauleitplanerischen und raumordnerischen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche gegeben. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zuge eines Konzeptes zur Neuordnung des Bereichs kann attraktiver, innenstadtnaher Wohnraum z. B. im Geschosswohnungsbau (Stadtvillen) geschaffen werden.

Update: Hinsichtlich der Erdfallproblematik und möglicher Bodenbewegungen wurde seitens des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie ein Weg über statisch-konstruktiver bauliche Vorkehrungen und Frühwarn-Monitoring-Systeme aufgezeigt.

Da sich die Fläche für die Entwicklung eines Bereichs mit „neuen Wohnformen“ in innerstädtischer Lage anbietet, soll ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben werden.



SZ-Lebenstedt: Fortuna Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016

Fläche: 5,5 ha	Wohneinheiten: 69
-----------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja, teilw. - Leb 074, 2. Änderung (Änderung erforderlich) Rechtskraft am 04.03.1982	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	k. A.	
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

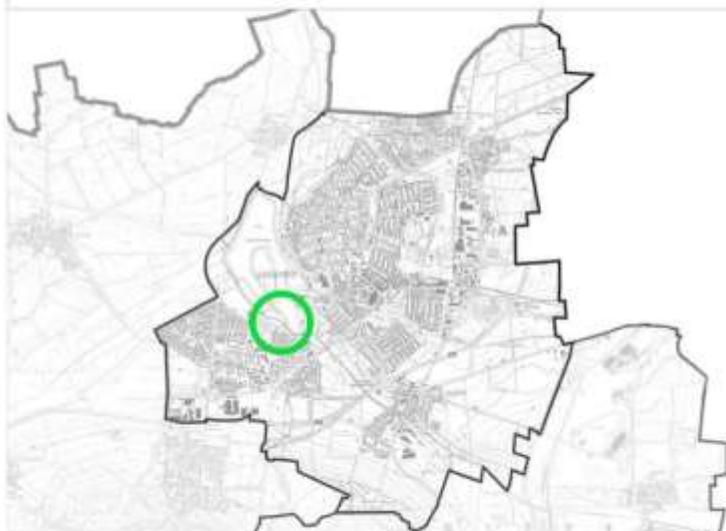
Erläuterung

Mit einer Entwicklung dieser Fläche als Wohnbauland könnte eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des nordöstlichen Stadtrandes von SZ-Lebenstedt erreicht werden. Voraussetzung für eine Wohnbaulandentwicklung ist jedoch eine vollständige Aufgabe der bisherigen Nutzung der Fläche als Sportanlage und die entsprechende Ausweisung von Ersatzflächen.

Am nördlichen Rand der Fläche verläuft eine Hochspannungsfreileitung, so dass hier entsprechende Sicherheitsabstände zur Wohnbebauung einzuhalten sind.

Der nächstgelegene Nahversorger ist vom südwestlichen Rand der Fläche etwa 710 m entfernt, bis zur nächsten Bushaltestelle „Kranichdamm“ beträgt die mittlere Entfernung ca. 650 m.

Ortschaft Nord


 Nördlich Humboldtallee
 SZ-Lebenstedt


Kartengrundlage:
 Topografische Karte DTK25
 Maßstab 1:25.000

Quelle:
 Auszug aus dem Geobaseindex des Landesamtes für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017 LGLN

M 1:10.000



SZ-Lebenstedt: Nördlich Humboldtallee
 Quelle: Ratsbeschluss 2585/17 von 2019

Fläche: **1,81 ha** Wohneinheiten: **23-46**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	nein	-
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja – Leb 102 (Änderung erforderlich) Rechtskraft am 12.03.1979	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	städtisch	+
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	k.A.	
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	k.A.	
bedingt geeignet		

Erläuterung

Die Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich des Salzgittersees, zwischen Fuhse und Humboldtalle. Sie befindet sich in städtischem Besitz.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist sie festgelegt als Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Die hier ausgewiesene Parkanlage trägt zum Erhalt eines innerstädtischen Grüngürtels (Klimaschutz) und zur landschaftsübergreifenden Biotopvernetzung bei.

Die Schallbelastung durch den Verkehr ist als mittel zu bewerten. Eine Vorbelastung durch die westlich und südlich angrenzenden Sportanlagen ist zu prüfen. Darüber hinaus ist eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit, mit regelmäßigen Verbindungen in die Innenstadt von SZ-Lebenstedt gegeben. Ein Nahversorger befindet sich rund 500 m Entfernung. Siedlungsstrukturell ist die Fläche auf Grund der fehlenden direkten Anbindung an den Siedlungskörper nicht geeignet; unter städtebaulichen Gesichtspunkten würde sich an dieser Stelle eine verdichtete Wohnbauform anbieten.

Die Festlegung als Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung schließt zum derzeitigen Zeitpunkt eine Wohnbebauung aus. Die Fläche ist daher insgesamt nur bedingt geeignet.

SZ-Bruchmachtersen



Ortschaft Nord

Sonnenland
SZ-Bruchmachtersen

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000
© 2017 LGLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Bruchmachtersen: Sonnenland
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016

Fläche: **0,85 ha**

Wohneinheiten: **11**

Bewertung

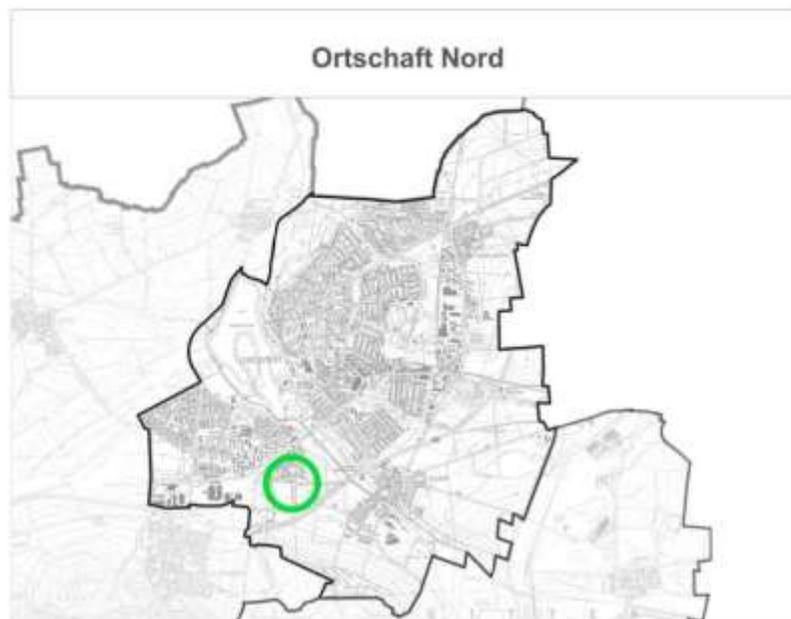
<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Bru 3 Aufstellungsbeschluss v. 26.10.2004	+
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	90	+/-
Schallbelastung	mittel	+/-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Die Freifläche befindet sich am Ortsrand von SZ-Bruchmachtersen zwischen Wohngrundstücken (westlich) und Kleingärten (östlich). Der nächste Nahversorger ist 615 m entfernt.

Durch eine Wohnbebauung würde hier eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung erfolgen, ohne im großen Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

In einer Entfernung von 450 m verläuft die A 39, so dass in einem Schallgutachten nachzuweisen ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden können.



SZ-Bruchmachtersen: Süd
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016

Fläche: **4,6 ha**

Wohneinheiten: **58**
 (nachberechnet)

Bewertung

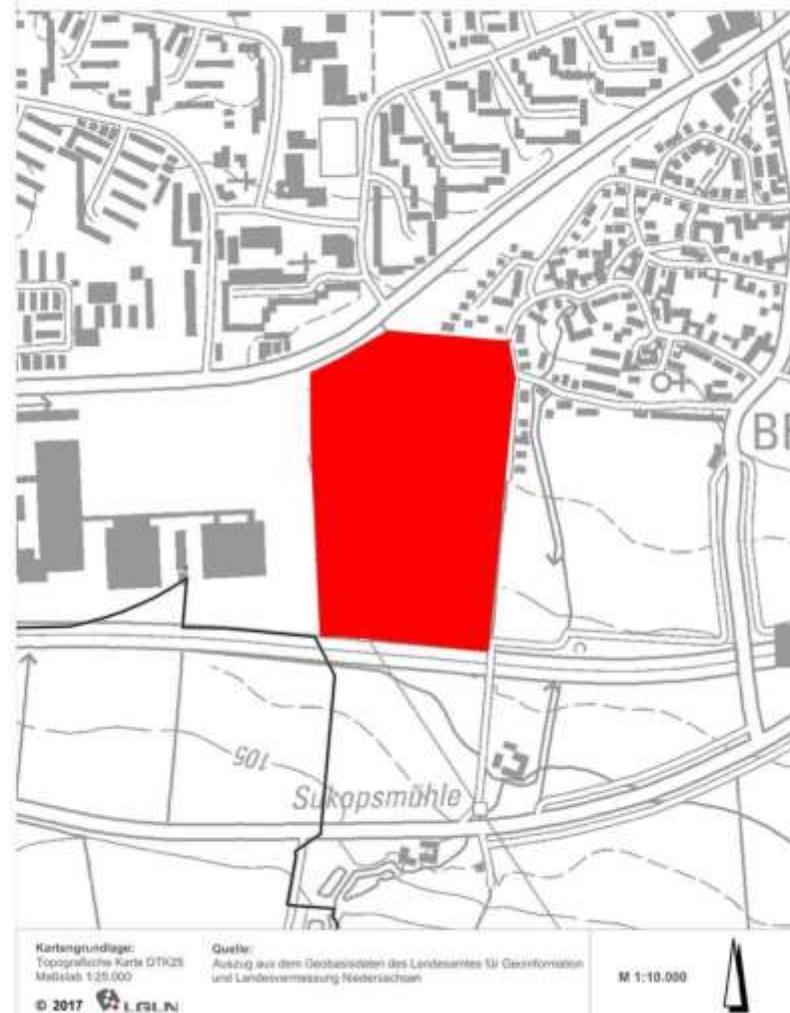
<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	89 - 94	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
bedingt geeignet		

Erläuterung

Aufgrund der Dammlage der Autobahn 39 ist die Schallbelastung sehr hoch, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden können. Es entstünden hohe Kosten für den notwendigen Lärmschutz entlang der Autobahn.

Die Fläche ist für eine Wohnbaulandentwicklung daher nur bedingt geeignet

Ortschaft Nord

SZ-Bruchmachtersen
Östlich von Bosch

SZ-Bruchmachtersen: Östlich von Bosch
 Quelle: Antrag der FDP-Ratsfraktion (1858/17) von 2018

Fläche: **14,9 ha**
 (eingeschränkt, s. Erläuterung)

Wohneinheiten: **186**
 (eingeschränkt, s. Erläuterung)

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja - Bru 2 „Südwest“ und Leb 125 „Blaupunkt-Bosch“ (Änderung erforderlich)	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	87 - 93	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	gut	+
Grundwasserflurabstand	k. A.	
bedingt geeignet		

Erläuterung

Für die gesamte Fläche östlich von Bosch bzw. westlich der Großen Straße und südlich des Meergrabenwegs existieren rechtskräftige Bebauungspläne: Der Bebauungsplan Bru 2 für SZ-Bruchmachtersen „Südwest“ setzt für den nördlichen Teilbereich Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser mit den Zweckbestimmungen „Umspannwerk“ und „Regenrückhaltebecken“ fest. Für den südlichen Teilbereich der o.g. Fläche ist im Bebauungsplan Leb 125 für SZ-Lebenstedt „Blaupunkt-Bosch“ ein Industriegebiet festgesetzt.

Aufgrund der Dammlage der Autobahn 39 ist die Schallbelastung, insbesondere im südlichen Teil der vorgeschlagenen Fläche, sehr hoch, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt sein dürften.

Voraussetzung für eine Wohnbebauung des nördlichen Teilbereichs ist die Einleitung eines förmlichen Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Bru 2 und des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist zunächst zu prüfen, ob eine teilweise Aufgabe der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen oder die Beseitigung von Abwasser mit den Zweckbestimmungen "Umspannwerk" und "Regenrückhaltebe-

cken" möglich ist. Eine Klärung der erforderlichen Mindestabstände einer Wohnbebauung zum Umspannwerk, Regenrückhaltebecken und zu der Autobahn 39 ist nur durch Gutachten im Rahmen des B-Planänderungsverfahrens möglich. Eine pauschale Aussage kann nicht getroffen werden. Im Hinblick auf eine an das bestehende Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung sowie die Autobahn 39 ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht, im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans wären jedoch auch Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit durchzuführen.

Sofern die genannten Aspekte einer Wohnbebauung nicht entgegenstehen, ist aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung westlich der Großen Straße (analog zur östlichen Straßenseite) grundsätzlich vorstellbar. Da sich die fragliche Fläche im Privatbesitz befindet, setzt eine Entwicklung als Wohnbauland die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers voraus.

SZ-Engelstedt



Ortschaft Nord

SZ-Engelstедt
Nördlich Ludwig-Erhard-Straße

Kartengrundlage:
Topografische Karte DTK25
Maßstab 1:25.000
© 2017 LGLN

Quelle:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000



SZ-Engelstedt: nördlich Ludwig-Erhard-Straße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016

Fläche: **8,7 ha** Wohneinheiten: **109**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	nein	-
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	90	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
bedingt geeignet		

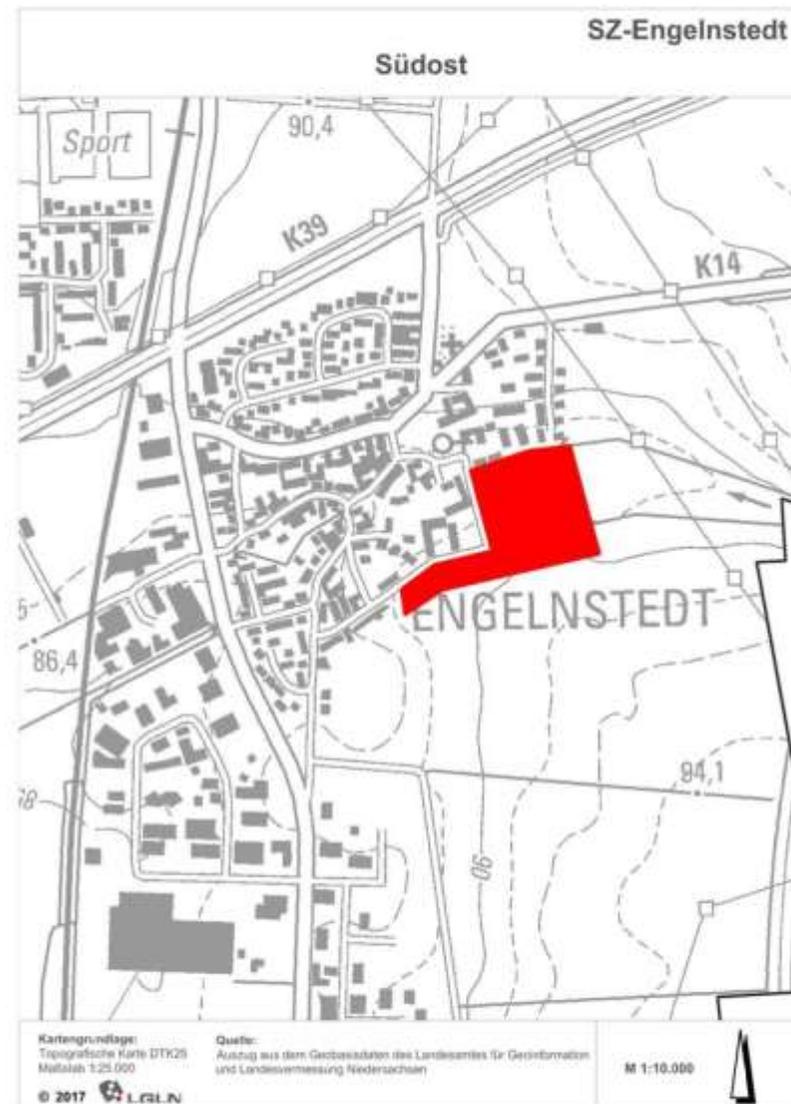
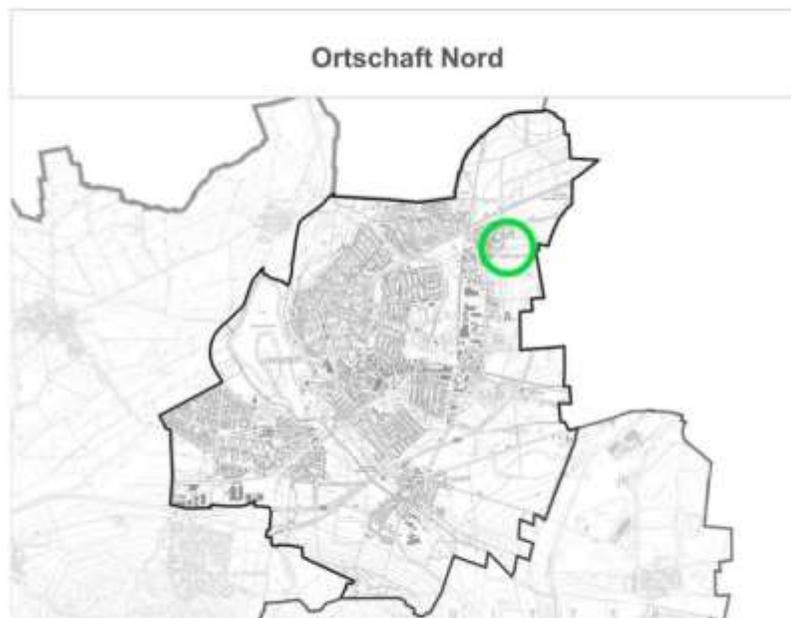
Erläuterung

Die Fläche wird im Westen durch die K10 und im Süden durch die Ludwig-Erhard-Straße von dem angrenzenden Siedlungsbereich getrennt. Mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche nördlich der Ludwig-Erhard-Straße würde ein Siedlungssplitter entstehen und damit ein Vorgang der Zersiedelung eingeleitet werden. Die Fläche wird zudem von Hochspannungsfreileitungen zerschnitten.

Die Fläche ist einer hohen Schallbelastung mit täglich 13.100 Kraftfahrzeugen auf der K10 und der Ludwig-Erhard-Straße ausgesetzt.

Außerdem ist die Fläche im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 als Vorranggebiet für Freiraumfunktionen festgelegt, so dass aus raumordnerischer Sicht eine Bebauung zurzeit ausgeschlossen ist.

Die Nahversorgung ist nicht gesichert. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich in einer Entfernung von 1,2 km.



SZ-Engelstедt: Südost
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016

Fläche: 3,7 ha	Wohneinheiten: 46
-----------------------	--------------------------

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	95	-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	schlecht	-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	mittel	+/-
geeignet		

Erläuterung

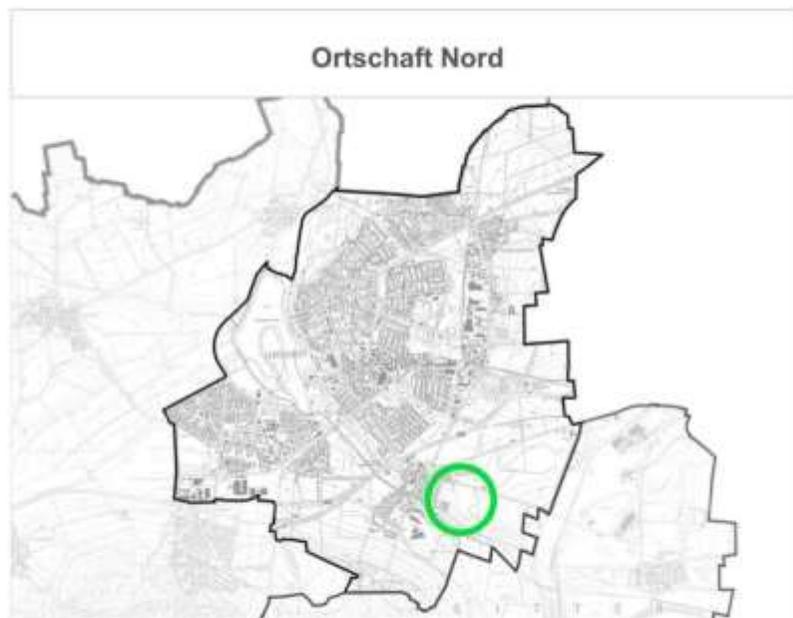
Eine Entwicklung dieser Fläche als Wohnbauland stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der südöstlichen Ortslage von SZ-Engelstедt dar.

Die Nahversorgung ist jedoch nicht gesichert. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich in einer Entfernung von 1,7 km.

Die Schallbelastung ist als gering einzustufen.

SZ-Salder





SZ-Salder: Ost

Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016

Fläche: **15,5 ha**Wohneinheiten: **194****Bewertung**

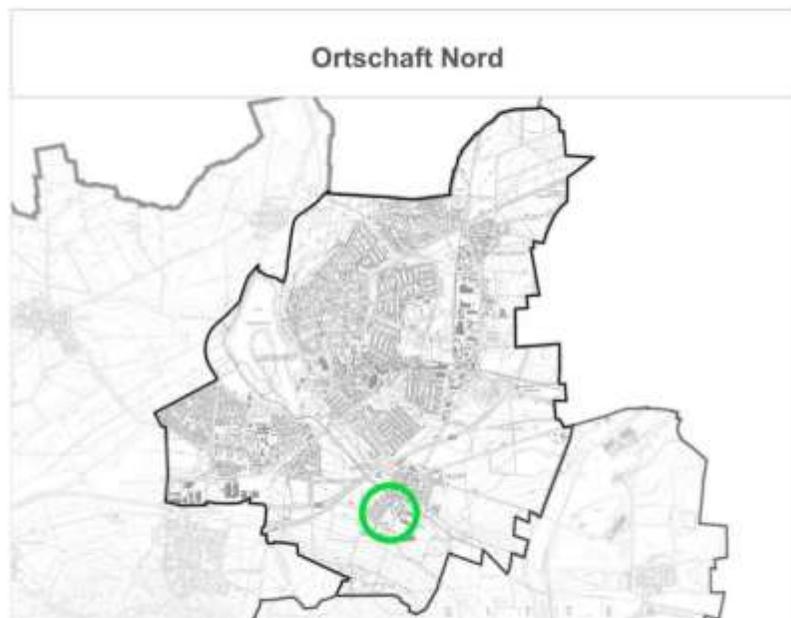
<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	nein	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	60-94	+/-
Schallbelastung	gering	+
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	mittel	+/-
Grundwasserflurabstand	gut	+
gut geeignet		

Erläuterung

SZ-Salder verfügt mit seinen Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie der vorhandenen Nahversorgung über ein gutes Angebot für einen Wohnstandort.

Allerdings ist die Fläche bisher nicht optimal an das ÖPNV-Netz (Busse 607, 612, 613 und 627) angebunden. Die Entfernung zur nächsten Haltestelle beträgt 500-550 m.

Die Fläche stellt unter Berücksichtigung der raumordnerischen Voraussetzungen (u. a. Vorranggebiet für Freiraumfunktionen) und des Schallschutzes (A 39) die einzige städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterungsoption für SZ-Salder dar.



SZ-Salder: Museumstraße
 Quelle: Wohnbaulanduntersuchung 2016

Fläche: **1,8 ha**

Wohneinheiten: **23**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	Ja - Sal 016 (Änderung erforderlich) Rechtskraft am 16.07.1979	-
Innenentwicklung	ja	+
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	ja	-
Ackerzahl	91	-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	mittel	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	gut	+
geeignet		

Erläuterung

Mit einer Wohnbebauung wird eine städtebaulich wünschenswerte Innentwicklung in SZ-Salder erreicht. Derzeit ist der Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der im Westen angrenzenden Wohnbebauung ist eine gewerbliche Entwicklung jedoch als problematisch anzusehen.

Auf der östlichen Seite der Museumstraße befindet sich ein Gewerbegebiet, so dass die Wohnruhe durch die benachbarten Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Lieferverkehr beeinträchtigt wird.

Die Fläche gliedert sich in vier Flurstücke. Auf dem kleinsten Flurstück 185/1 an der nördlichen Grenze des Standortes befinden sich Altablagerungen.

Der nächstgelegene Nahversorger ist 900 m entfernt.

Ortschaft Nord



Südliche Erweiterung SZ-Salder



Kartengrundlage:
Topographische Karte 01K25
Maßstab 1:25.000

Quelle:
Auszug aus dem Geodatenbanks des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

M 1:10.000

© 2017 LGL.NL



SZ-Salder: Südliche Erweiterung
 Quelle: EB 62, 2019, aktualisiert 2022

Fläche: **5,8 ha** Wohneinheiten: **56**

Bewertung

<i>Kriterien</i>	<i>Eignung</i>	
Anpassung an die Ziele der Raumordnung	ja	+
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	nein	-
Innerhalb der punktachsialen Siedlungsachse	ja	+
Bebauungsplan	ja – Sal 25 „Südliche Erweiterung“ Aufstellungsbeschluss v. 28.07.2021	-
Innenentwicklung	nein	-
Eigentumsverhältnisse	privat	-
Altlastenverdacht	nein	+
Ackerzahl	62-92	+/-
Schallbelastung	hoch	-
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut	+/-
Nahversorgung	schlecht	-
Grundwasserflurabstand	k. A.	
geeignet		

Erläuterung

Der Standort befindet sich im Süden von SZ-Salder, entlang der Mindener Straße.

Östlich angrenzend an die Fläche verläuft die L 472 mit einer erheblichen Schallbelastung, so dass bei einer Entwicklung der Fläche Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Darüber hinaus ist die Lärmbelastung durch die nordöstlich gelegenen Gewerbebetriebe zu untersuchen.

Aufgrund der Entfernung von rund 400 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle (Salder: Mindener Straße) ist die ÖPNV-Erreichbarkeit als mittel klassifiziert, trotz des regelmäßigen Busverkehrs. Der nächste Nahversorger ist in etwas mehr als 1.000 m Entfernung, so dass die Nahversorgung als „schlecht“ bewertet wurde. Weitere Nahversorgungsmöglichkeiten sind im benachbarten SZ-Gebhardshagen und SZ-Lebenstedt jedoch gegeben.

Update: Zwischenzeitlich wurde für die Fläche ein B-Plan-Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurde u.a. an das Vorranggebiet Freiraumfunktionen gemäß RROP 2008 angepasst und auch im Rahmen dieser Untersuchung entsprechend verändert.