

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Laage III“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Gifhorn

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Norden des Stadtgebietes wird ein neues Wohngebiet entwickelt. Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Gamsen und unmittelbar nördlich der Bundesstraße 188. Mit der Planung soll ein neues Baugebiet in innenstadtnaher Lage erschlossen werden.

Das städtebauliche Konzept ist auf eine Realisierung in verschiedenen Teilabschnitten ausgerichtet. Zunächst wird im Zeitraum 2007-2009 das Teilgebiet mit der Bezeichnung „Zur Laage III“ im Bereich westlich der Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. In wenigen Jahren soll sich ein weiterer Bereich mit der Bezeichnung „Zur Laage IV“ anschließen. In einem Erschließungs- und Grünflächenkonzept ist diese Erweiterung bereits berücksichtigt.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage sollen im Gebiet „Zur Laage III“ etwa 65 Baugrundstücke für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erschlossen werden. An städtebaulich exponierten Stellen sollen darüber hinaus auch andere Gebäudeformen (mehrgeschossige Gebäude bzw. Hausgruppen) ermöglicht werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bauleitplanung ermittelt. Dies erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie durch externe Gutachten und eigene Untersuchungen.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen in erster Linie beim Schutzgut Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind gliedernde Grünbereiche in unterschiedlicher Ausprägung vorgesehen. Diese dienen teilweise auch der Versickerung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen; die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung des Regenwassers zu. Auch im Bereich der privaten Baugrundstücke ist eine vollständige Versickerung vorgeschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen für den Bodenverlust werden weitgehend auf hierfür vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Darüber hinaus stehen geplante Grünflächen im östlich benachbarten Baugebiet Zur Laage II für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorer Siedlungsentwicklung dar, durch die in verschiedenen Stadtgebieten, insbesondere im Norden Gifhorns, neues Bauland zur Verfügung gestellt werden soll. Eine Planungsalternative existiert daher nicht.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden auf Grundlage eines vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sowie in Abwägung der verschiedenen Belange die notwendigen Festsetzungen getroffen (s. Nr. B 6). Dies sind insbesondere Vorgaben zur Schalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude einschließlich der Fenster.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) erfolgten im Zeitraum Dezember 2006 / Januar 2007.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.03. bis zum 30.04.2007. In diesem Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Landwirtschaftskammer, dem Landkreis Gifhorn sowie dem Wasserwerk Gifhorn sind dabei Anregungen geäußert worden. Von privater Seite wurden keine Anregungen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft, in die Abwägung einbezogen und werden ggf. im Rahmen der Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Dies betrifft Anregungen zum Trinkwasserschutz, zum Bau von Straßen und Versorgungsleitungen.

Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich daraus nicht.

Gifhorn, 09.07.2007



Birth
Bürgermeister

