

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Laage IV“, 1. Änderung, 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.

Das städtebauliche Konzept war auf eine Realisierung in verschiedenen Teilabschnitten ausgerichtet. Zunächst wurde im Zeitraum 2007-2009 das Teilgebiet mit der Bezeichnung „Zur Laage III“ im Bereich westlich der Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. In Richtung Westen schloss sich wenig später eine Erweiterung mit der Bezeichnung „Zur Laage IV“ an. Im Norden dieses Teilgebietes wurde eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen, um den Bau eines zusätzlichen Stichweges und die Schaffung von 7 Baugrundstücken zu ermöglichen. Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes hatte dort den Bau einer Wohnanlage für behinderte Menschen auf einem entsprechend großen Grundstück vorgesehen.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage sollen im Änderungsbereich 6 Grundstücke für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erschlossen werden. Auf einer weiteren Fläche im Südosten des Gebietes soll der Bau eines Mehrfamilienhauses 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 im gesamten Baugebiet 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 am westlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

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. Dies sind insbesondere Vorgaben zur Schalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude einschließlich der Fenster.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum Januar/Februar 2011.

Der Bebauungsplan ersetzt einen Teil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wobei die durchschnittlich zulässige Versiegelung des Bodens im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan geringfügig vermindert wird. Unabhängig hiervon handelt es sich - im Zusammenhang mit der aktuellen Bebauung benachbarter Bereiche - um eine Abrundung des Siedlungsbereiches. Insofern dient die Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB.

Auf eine gesonderte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) konnte daher verzichtet werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.03. bis zum 20.04.2011. In diesem Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von der Deutschen Telekom und dem Landkreis Gifhorn sind dabei Anregungen geäußert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft, in die Abwägung einbezogen und werden ggf. im Rahmen der Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Dies gilt für die von der Telekom angesprochenen Anregungen zur Verlegung von Telekommunikationsleitungen.

Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich daraus nicht.

Gifhorn, 03.08.2011



Birth
Bürgermeister

