

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

### zum Bebauungsplan Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus" der Stadt Gifhorn

#### 1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Gifhorn plant in Zusammenarbeit mit dem Verein „Diakonische Heime Kästorf e.V.“ und der Kreiskrankenhaus Gifhorn GmbH die Errichtung eines "Sozial- und Gesundheitscampus".

Das bestehende Kreiskrankenhaus Gifhorn wurde im Jahre 1947 bis 1951 in einem ersten Teilbereich erstellt, der 1970 bis 1971 erweitert wurde. Trotz erheblicher An- und Umbauten in Folge ist auch weiterhin ein hoher Modernisierungsbedarf gegeben. Selbst langwierige Umbauarbeiten bringen dauerhaft keine grundlegenden ablauforganisatorischen Verbesserungen, so dass die Anforderungen an einen modernen Klinikbetrieb an dem jetzigen Standort nicht erfüllt werden können.

An dem vorhandenen Standort ergeben sich weiterhin Nutzungskonflikte mit der bestehenden Nachbarschaft sowie nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund von geringer Flächenverfügbarkeit.

Durch den Neubau des Klinikums mit einer verbesserten Wirtschaftlichkeit wird auch den Veränderungen im Gesundheitswesen Rechnung getragen. Bei der Neuplanung ist die Zahl der Betten unverändert mit rd. 350 vorgesehen. Damit kann von einer langfristigen Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Krankenhausleistungen und einer wirtschaftlichen Betriebsgröße ausgegangen werden. Die bisher zur Versorgung der Bevölkerung bereitstehenden Fachbereiche und Fachabteilungen werden an dem neuen Standort auch weiterhin zur Verfügung stehen. Zusätzlich besteht die Planung Einrichtungen wie z. B. medizinische Rehabilitation, eine Tagesklinik und ambulante Operationssäle zu etablieren.

Gleichzeitig plant der Diakonische Heime Kästorf e.V. eine Sanierung und Erweiterung ihres Alten- und Pflegeheimes "Christinenstift".

Der bauliche Bestand reicht bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts zurück. Durch Anbauten und Erweiterungen wurde auch hier dem stetig wachsendem Bedarf Rechnung getragen. Um die vorhandenen Gebäude den zeitgerechten Anforderungen anzupassen, ließen die diakonischen Heime Untersuchungen zu einem Umbau und Sanierung der vorhandenen Gebäude bei laufendem Betrieb durchführen. Die Chance gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus den "Sozial- und Gesundheitscampus" zu etablieren, eröffnete neue Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude, bei gleichzeitiger Erweiterung der bestehenden Anlage.

So werden Nutzungen wie z. B. Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen von Krippe bis zum Hort, Restauration, Schulungsräume neu entstehen, beziehungsweise die Plätze für dementiell veränderte Menschen und das Angebot von Palliativ Dienstleistungen erweitert.

Gemeinsamkeiten entstehen bereits aus den vorhandenen und geplanten Nutzungen, die auch zukünftig aus dem Bedarf heraus weiterentwickelt werden sollen. Die vorhandenen Flächenreserven eröffnen diese Möglichkeit.

Der ca. 16 ha große Standort wird im Westen durch die Hamburger Straße, im Norden durch die bestehenden Sonderbauflächen des Fachmarktes bzw. die Eigentumsgrenze des Kreiskrankenhauses, im Osten durch die Eigentumsgrenze des Kreiskrankenhauses, und im Süden durch die Bromer Straße (B 188) begrenzt. Im Bereich der Hamburger Straße ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32/02 ausgenommen, bis auf das geplante Regenrückhaltebecken und dessen Zuleitung.

Im Bestand ist das Gelände vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Einschränkungen bestehen durch die nördlich kreuzende Hochspannungsleitung (110 kV) und das tangierende Trinkwassergewinnungsgebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus" setzt vorwiegend Bauflächen, Verkehrsflächen, Grün-, Wald- und landwirtschaftliche Flächen fest.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bundesstrasse B 188 und die Hamburger Straße in Höhe des Kreisverkehrs. Für die Anbindung an die B 188 ersetzt der Bebauungsplan die Planfeststellung.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, um den Nachweis für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen.

Zusätzlich wurden für das Plangebiet Baugrundgutachten und ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, zur Beurteilung des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde eine Flora Fauna Habitat (FFH) Verträglichkeitsvorprüfung erstellt, um abschätzen zu können, ob ein Natura 2000 Gebiet im Einflussbereich des Vorhabens liegt, und wenn ja, ob eine Beeinträchtigung erfolgt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass kein derartiges Gebiet im Einflussbereich liegt, und somit auch keine Beeinträchtigung erfolgt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Er stellt den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft und die zu seiner Kompensation notwendigen Maßnahmen in Text und Karten dar, und bildet gleichzeitig eine Grundlage für den in dieser Planunterlage enthaltenen Umweltbericht.

Grundlage der Bestandsermittlung bilden bereits vorhandene Unterlagen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft und Primärerfassungen im Gelände im Juni 2007 für das Schutzgut Biotop; die Darstellung der festgestellten Biotoptypen erfolgt anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ, März 2004).

Faunistische Primärerfassungen wurden aufgrund der Biotopstruktur und aufgrund vorhandener Daten nicht durchgeführt. Hinsichtlich des Artenbestandes insbesondere im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG erfolgt eine Potenzialabschätzung. Zur Erfassung der Freiräume und des Landschaftsbildes wurden eigene Einschätzungen getroffen und auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen.

Der notwendige Ausgleich für den planfeststellungsersetzenden Teil des Bebauungsplans (Bereich der B 188) unterliegt nicht der Abwägung.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass ein Eingriff –vorwiegend beim Schutzgut Boden- vorliegt.

Die Bilanzierung ergibt, dass die Kompensation nicht vollständig im Plangebungsbereich umgesetzt werden kann, so dass eine externe Fläche in der

Samtgemeinde Wesendorf zusätzlich benötigt wurde. Mit dieser Fläche und den zugehörigen Maßnahmen wird die Kompensation erreicht. Die Sicherung der externen Fläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird der überwiegende Anteil der Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich umgesetzt.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde eine Freiflächenplanung erstellt, die in die Planung eingeflossen ist. Die getroffenen Festsetzungen begründen sich somit vor allem in der städtebaulichen Einbindung des geplanten Sozial- und Gesundheitscampus in die Landschaft. Gleichzeitig besitzt die innere Durchgrünung einen hohen Stellenwert, ergänzt durch zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzstreifen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig im Plangeltungsbereich zurückgehalten, bzw. der Versickerung zugeführt.

Für diese Punkte trifft der Bebauungsplan Festsetzungen.

### **3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 30.06.2008 bis 11.07.2008.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. des Umweltberichtes führten sowie zu Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.06.2008 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – bis zum 16.07.2008 abzugeben.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. des Umweltberichtes führten sowie zu Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.03.2009 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.04.2009 gebeten. Mit diesem Schreiben wurden sie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2009 bis 17.04.2009 informiert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Dritter eingegangen. Die vorgetragenen Anregungen führten z. T. zu Ergänzungen in der Begründung. Änderungen an den Planfestsetzungen haben sich nicht ergeben.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gemacht.

Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich daraus nicht.

Gifhorn, 19.05.2009

  
Birthe  
Bürgermeister

