

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

# Zusammenfassende Erklärung

zum  
Bebauungsplan Nr. 24  
"Kreuzkamp - Heisterkamp",  
2. Änderung

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

### 1. Ziele der Planung

Die Aufstellung der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 „Kreuzkamp - Heisterkamp“ wird erforderlich, um in der südöstlichen Innenstadt in zentraler Lage die effektive Ausnutzung der großen Baugrundstücke zu ermöglichen und im Bereich des Geschosswohnungsbaues nachverdichten zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 31,70 ha, von denen 26,6 ha als allgemeines Wohngebiet, 1,27 ha als Flächen für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmungen, 0,81 ha als Grünflächen und 0,1 ha als Saumzone festgesetzt werden. Im Umfang von 2,92 ha werden die bestehenden Straßen erfasst. Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erstreckt sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen und die Geschosshöhe im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. In Abhängigkeit von der neuen Versiegelung wird bestimmt, dass je 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Zur Sicherung der noch vorhandenen typischen Gifhorner Dünenstrukturen werden im Umfang von 0,9ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel eines Eichen-Mischwaldes trockener Standorte festgesetzt.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

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

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen in erster Linie beim Schutzgut Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft sind durch die Planung der Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden), die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Flächen (Schutzgut Wasser) vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Nachverdichtung auf den privaten Grundstücken. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

Im Planbereich befinden sich darüber hinaus an verschiedenen Stellen am „Calberlaher Damm“ ca. 0,2ha und an der „Flatowerstraße“ im Umfang von 0,7 ha Reste der typischen Gifhorner Binnendünen in Bereichen, die zuvor als Allgemeine Wohngebiete oder Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt waren. Diese Bereiche werden nunmehr als Flächen für Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Als Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziel wird ein Eichen-Mischwald trockener Standorte (WQT) festgelegt. Nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag von 2013 ist dieser Biotoptyp mit der Wertstufe 5 bewertet. Als faktisches Baugebiet aus bebauten Bereichen und Ziergärten steht dem die Wertstufe 1 gegenüber. Die Aufwertung auf diesen Flächen steht zur Zuordnung als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu Eingriffen an anderer Stelle zur Verfügung (gem. § 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB).

Die vorliegende Planung stellt einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei gleichzeitiger Vermeidung der Inanspruchnahme neuer, bisher unbebauter Flächen in der freien Landschaft dar – Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Im Juli/August 2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im September/ Oktober 2020 die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Seitens der Leitungsträger wurde auf einzelne im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift befindliche Leitungen und die Schutzanweisungen hingewiesen. Eine Luftbildauswertung ist erfolgt und ergab keine konkreten Hinweise auf Abwurfkampfmittel. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wies jedoch auf einen allgemeinen Kampfmittelverdacht hin. Ferner wurde seitens des Kreisarchäologen auf die Erfordernisse der archäologischen Denkmalpflege hingewiesen.

Stellungnahmen Dritter sind lediglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Für den Bereich gibt es die Erkenntnis, dass maximal 30% der versiegelten Flächen an die Kanalisation angeschlossen werden könnten. Dies ist bereits durch die bestehenden Straßen weitgehend ausgeschöpft. Der ASG regte insofern an, darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern oder zu bewirtschaften ist. Dies wird durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB gesichert.

Auf Grund der Größe der Grundstücke besteht im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl ausreichend Spielraum und genügend Potential, um zusätzlichen Wohnraum auf den bereits bebauten Grundstücken zu schaffen.

Anregungen von privater Seite wurden während der öffentlichen Auslegung nicht gegeben.

Weitere Stellungnahmen sind zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1(7) BauGB gemacht worden und führten nicht zu Änderungen der Planfestsetzungen, die eine weitere Beteiligung erforderlich gemacht hätten.

Gifhorn, den 02.03.2021

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

