

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 32 „Im Hängelmoor“ 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in angemessener Weise im innerörtlichen Bereich im Rahmen der Nachverdichtung zu schaffen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen (Wirtschaft, Planung, Soziales etc.) – soll eine ausgewogene Versorgungsstruktur entsprechend den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Gifhorn erhalten werden.

In dem Plangebiet befindet sich seit rd. 45 Jahren ein Lebensmittel-Markt, welcher eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung bietet, mit Bäckerfiliale und einer Bedienungstheke für Fleisch- und Wurstwaren mit rd. 600 m² Verkaufsfläche sowie eine Apotheke und ein Friseursalon. Die Planung des Marktbetreibers sieht vor, die Verkaufsfläche auf rd. 1.000 m² anzuheben, um den Standort langfristig sichern zu können.

Auf insgesamt rd. 0,30 ha setzt die Änderung des Bebauungsplanes Bauflächen fest. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 inkl. der Überschreitung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 100 % sind hier Versiegelungen auf der gesamten Fläche und somit auf rd. 0,30 ha möglich. Zusätzlich wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Limbergstraße mit rd. 0,15 ha in die Planung aufgenommen.

Um u. a. der Versorgungsfunktion des Bereiches gerecht zu werden, soll auch weiterhin der öffentliche Straßenraum der Limbergstraße für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Bereits im Bestand kommt es immer wieder zu Behinderungen für den fließenden Verkehr, so dass es einer Erweiterung des Straßenverkehrsraumes bedarf, um dem zukünftigen Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Entscheidend für den Verkehrsfluss sind die Fahrbahneinengungen in dem Bereich mit beidseitigem Parkstreifen. Hierzu wird eine Aufweitung der befahrbaren Breite von derzeit rd. 4,00 m auf mind. 5,15 m in östlicher Richtung erforderlich. Gleichzeitig wird der Gehweg auf der östlichen Straßenbreite geringfügig verbreitert.

Der Bebauungsplan setzt einen 1,25 m breiter Streifen östlich der Pärzelle der Limbergstraße auf den Flurstücken 132/7, 132/9 und 133/3, Flur 37, Gemarkung Gifhorn erstmalig als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Für die neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 NStrG.

Damit sich der künftige Nahversorger in die Umgebung einfügt, wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches eine örtliche Bauvorschrift über Werbeanlagen erlassen. Hier werden die Höhe von Werbeanlagen wie auch die Gestalt und die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen geregelt.

Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil C der Begründung) dokumentiert sind. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32/67 "Im Hängelmoor" (01.04.1970) setzt für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches "allgemeines Wohngebiet" mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 fest. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend der anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1968 für Stellplätze und ihre Zuwegungen, Nebenanlagen, etc. wäre demnach bis zu 100% möglich. Im Bestand sind nur noch im Norden des Plangebietes nicht versiegelte Flächen in geringem Umfang vorhanden; der überwiegende Bereich ist bereits versiegelt. Da der Biotopbestand keine besondere Bedeutung besitzt und der Eingriff sehr gering ist, wird in Abwägung und unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3, Satz 6 ("Ein Ausgleich ist erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren") von der Umsetzung eines Ausgleiches abgesehen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der vorhandenen Nutzungsstrukturen mit Bebauung für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen weist das Plangebiet für die Tierwelt keine besondere Bedeutung auf. Hinzu kommt der Umstand, dass sich die Flächen innerhalb einer verdichteten Bauweise im Bereich der Südstadt im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden. Mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ist in dem Plangebiet nicht zu rechnen.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmäler wurden nicht ermittelt.

Den auf das Wohnen (Schutzgut Mensch) negativ einwirkende Gewerbelärm wurde durch ein Schallgutachten untersucht. Im Ergebnis kommt das Schallgutachten zu der Aussage, dass wie im Bestand bereits vorhanden, ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist, so dass gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft im Sinne des Lärmschutzes im ausreichenden Maße sichergestellt werden. Aufgrund des Verkehrslärms der Limbergstraße setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet fest. Diese sind durch passive Schallschutzmaßnahmen bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Besondere Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden bereitet die Planung unter Berücksichtigung des Bestandes nur für die zusätzliche Versiegelung in einer Größe von insgesamt 0,02 ha vor. Hier sind Hinweise der Fachbehörden zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut, bspw. durch ein Bodenmanagement, in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Im Planbereich existierte früher eine chemische Reinigung, weshalb im Altlastenverzeichnis des Landkreises ein Altstandort geführt wird. Eine orientierende Untersuchung des Landkreises konnte keine schädlichen Bodenveränderungen feststellen. Da jedoch zum damaligen Zeitpunkt nur die Freiflächen untersucht werden konnten, ist nicht auszuschließen, dass unter den Baukörpern anthropogene Auffüllungen angetroffen werden. Insofern hat eine Beprobung vor Beginn der Abrissarbeiten zu erfolgen, um gesunde Arbeitsverhältnisse auch schon während der Bauarbeiten sicherstellen zu können. Bei Antreffen von Belastungen hat eine ordnungsgemäße Entsorgung zu erfolgen, resp. sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Entsprechend der Stellungnahme der LGLN, RD Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann das Vorkommen von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Gefahrenforschung werden nicht empfohlen. Da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit bebaut war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln eher unwahrscheinlich; außerdem gibt es bislang keine Anhaltspunkte, dass das Plangebiet von Kriegseinwirkungen betroffen sein könnte. Grundsätzlich gilt, dass bei Auffinden von Kampfmitteln der zuständigen Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist. Hierzu erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur weiteren Beachtung bei der Planrealisierung.

Zur Bewertung des Einflusses auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Aufgrund der geplanten Erweiterung eines bestehenden Marktes sowie der Lage in einem Nahversorgerstandort kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass entsprechend der vorgenommenen "worst case" Einschätzung durch das Planvorhaben eindeutig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Gifhorn, 16. OKT 2017



Matthias Nerlich
Bürgermeister

