

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, Neufassung, 1. Änderung

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll zum einen die Stärkung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben im Gebiet selbst sowie dadurch auch die Sicherung der Gifhorner Innenstadt und der vorhandenen Nahversorgungsstandorte mit ihren Funktionen erfolgen. Zum anderen soll die Ansiedlung von kirchlichen Einrichtungen hier ausdrücklich zugelassen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bebauungsplanung 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 bei den Schutzgütern Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung) und durch Verzicht auf den bisher festgesetzten Pflanzstreifen bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen (s. Nr. C 2 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Festsetzung von 7 erhaltenswerten Eichen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen für den Boden- und Biotopverlust werden auf hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich Wilsche durch Waldumbau sowie Entwicklung von artenreichen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erfolgen (s. Nr. C 2).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes insbesondere der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung werden auf Grundlage der bisher geltenden Festsetzungen sowie in Abwägung der verschiedenen Belange die notwendigen Festsetzungen getroffen (s. Nr. B 6 - Altlasten/Immissionsschutz). Dies sind Vorgaben zu den maximal zulässigen Schallemissionen im eingeschränkten Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes.

Durch die vorliegende Planung wird ein bestehendes Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen überarbeitet. Eine Planungsalternative besteht daher nicht. Für den Kirchenneubau mit den zugehörigen Stellplätzen und dem Pastorenhaus ist eine weitgehende Ausnutzung des Grundstücks erforderlich, so dass eine Planalternative unter Erhalt des Pflanzstreifens ebenfalls nicht besteht.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Mai 2006 sowie mit der öffentlichen Auslegung vom 25.06. bis zum 25.07.2008 beteiligt worden.

Vom Landkreis Gifhorn, dem Zweckverband Großraum Braunschweig, dem Eisenbahn-Bundesamt, dem Immobilienbüro der DB, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Forstamt Südostheide) sowie dem Niedersächsischen Forstamt Danndorf sind dabei Anregungen bzw. Hinweise geäußert worden. Von privater Seite wurden bereits bei der frühzeitigen Beteiligung Anregungen abgegeben, die auch in die Abwägung einbezogen werden sollen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft, in die Abwägung aufgenommen und soweit wie möglich berücksichtigt.

Das Immobilienbüro Hannover der DB und das Eisenbahn-Bundesamt weisen darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn AG aufzuerlegen sind. Darüber hinaus sind die Grenzabstände der NBauO einzuhalten.

Hinsichtlich der Nutzungs- und Baurechte erfolgen durch die vorliegende Bauleitplanung keine Neuausweisungen; es werden lediglich bestehende Rechte diesbezüglich modifiziert und konkretisiert. So wurde auf einer ehemaligen Gewerbefläche die Ansiedlung von kirchlichen Einrichtungen ausdrücklich vorgesehen (Gemeinbedarfsfläche) sowie der Ausschluss bestimmter Nutzungen (Vergnügungsstätten, bestimmte Einzelhandelssortimente) zur Sicherung der städtebaulichen Ziele festgesetzt.

Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird angeregt, den Baum- und Gehölzbestandes im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen zu erhalten. Neben der erfolgten, konkreten Festsetzung einiger Großbäume unterliegt der Baumbestand den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung von 1993, so dass ein weitestgehender Erhalt der Grünstruktur im Plangebiet gewährleistet werden kann. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind daher nicht geboten.

Von privater Seite wird auf die an das benachbarte Wohngebiet grenzende Bahntrasse und damit verbundene Lärmimmissionen verwiesen. Gleiches gilt für die mögliche Einrichtung einer Regio-Stadt-Bahn-Haltestelle im Plangebiet und den damit verbundenen möglichen Störungen durch Pendler- und Parksuch-Verkehr im Wohngebiet. Dies soll jedoch so weit wie möglich durch die Einrichtung eines Park & Ride-Platzes im Anfahrtsbereich der Winkeler Straße vermieden werden.

Konkretes zu möglichen Lärmbeeinträchtigungen des nicht im Plangeltungsbereich liegenden Wohngebietes durch die künftige Regio-Stadt-Bahn wird zu gegebener Zeit in den entsprechenden Verfahren behandelt und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich aus den abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen nicht.

Gifhorn, 10.10.2008



Birth
Bürgermeister

