

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 101 „Moorkamp III“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung werden weitere Flächen der im Bereich der bestehenden Siedlungsteile „Moorkamp“ und „BGS-Siedlung“ einer Wohnbebauung zugeführt werden. Konkret handelt es sich um ein Areal für ca. 28 Baugrundstücke mit angegliederten Grünflächen. Damit wird ein bereits seit Jahren bestehendes Konzept zur Siedlungs-Arrondierung in diesem kernstadtnahen Bereich umgesetzt.

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 Verkehrsflächen), Wasser (Unterbindung von Versickerung des Niederschlagswassers durch Bebauung und Versiegelung), Landschaftsbild (Veränderung durch Bebauung der Ackerfläche), biologische Vielfalt (Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung durch Straßenverkehrslärm). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen (s. Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel C 2).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist folgendes vorgesehen:

- die überbaubare Fläche ist auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt,
- für alle öffentlichen und privaten Flächen ist Regenwasserversickerung festgesetzt,
- im Baugebiet sowie am östlichen Ortsrand sind Grünbereiche und Pflanzstreifen festgesetzt,
- an den Wohngebäuden sind Vorkehrungen zum Lärmschutz vorgeschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen für den Boden- und Biotopverlust werden z.T. im Plangebiet selbst im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch entsprechende Anpflanzungen erfolgen. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen auf hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich des städtischen Ausgleichsflächenpools bei Wilsche durch Entwicklung einer Sand-Zwergstrauchheide erfolgen (s. Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel C 2).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden auf Grundlage eines vorliegenden schalltechnischen Gutachtens und einer eigenen Berechnung gemäß RLS-90 sowie in Abwägung der verschiedenen Belange die notwendigen Festsetzungen getroffen (s. Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel B 6 Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz). Dies sind insbesondere Vorgaben zur Schalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude einschließlich der Fenster.

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorner Siedlungsentwicklung dar, durch die in verschiedenen Stadtgebieten, insbesondere im Nordwesten Gifhorns, neues Bauland zur Verfügung gestellt werden soll. Ein Zugriff auf brachgefallene Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes ist aktuell nicht möglich, da sich diese Flächen in privater Hand befinden. Zudem ist die Nachfrage nach Bauland derzeit so hoch, dass der Bedarf mit den zur Verfügung stehenden Flächen nicht gedeckt werden kann. Eine Planungsalternative existiert daher nicht.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Gifhorn vom 13.12.2013 um Stellungnahme bis zum 07.02.2014 gebeten sowie von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte vom 24.01.2014 bis zum 24.02.2014.

Während dieser Zeiten haben 13 Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen abgegeben, wobei lediglich 7 davon inhaltliche Anregungen äußerten.

Die Deutsche Telekom hat sich gegen die im Bebauungsplan aus Gründen des Ortsbildes festgesetzte unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen gewendet. Die Stadt bleibt jedoch bei ihrer Festsetzung und hat diese dahingehend konkretisiert und ergänzt, dass die Trassenverlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen hat.

Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann nicht bestätigen, dass keine Kampfmittel im Plangebiet vorhanden sind. Andererseits gibt es keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel.

Der Landkreis Gifhorn macht auf Naturschutzbelange aufmerksam und gibt Hinweise zur Regenwasserversickerung, die im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und berücksichtigt wurden. Die Hinweise zum Brandschutz wurden ebenfalls geprüft und mit den zuständigen Stellen erörtert. Im Plangebiet wird die Löschwasserversorgung mittels einer ausreichenden Dimensionierung des Wasserleitungsnetzes und Hydranten durch das Wasserwerk Gifhorn sichergestellt. Die Bitte um eine Konkretisierung der Begründung hinsichtlich der Müllabfuhr wurde berücksichtigt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen regt an, entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Feldgehölzhecke als Puffer zur angrenzenden Landwirtschaft anzulegen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Weiter macht sie auf mögliche Emissionen aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung aufmerksam. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr macht auf die nahe gelegene B4 und den damit verbundenen Emissionen aufmerksam. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (z.T. durch Gutachten). Zum Lärmschutz erfolgen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Angabe der Höhe der über das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrasse wurde gemäß der Angaben des Betreibers Ericsson Services GmbH geändert.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 16.09.2013 bis 27.09.2013 sowie während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vom 24.01.2014 bis 24.02.2014 haben sich 5 BürgerInnen geäußert. Die Grundstückseigentümerin regte an, in dem bisher nur für Doppelhäuser vorgesehenen Bereich auch Einzelhäuser zuzulassen. Zwei Grundstücksinteressenten regten bereits vor der öffentlichen Auslegung eine Zulassung von anthrazitfarbenen Dächern an, der entsprochen wurde. Ein Bürger machte auf einen Beregnungsbrunnen nördlich des Plangebietes aufmerksam, der jedoch elektrifiziert ist und somit auch aufgrund der Entfernung zu keinen Konflikten mit der künftigen Bebauung führen wird.

Von zwei Anliegern erfolgten Einwendungen gegen den künftigen Baustellenverkehr über die Potsdamer Straße. Da jedoch keine alternative Zufahrt angeboten werden kann, ist der zeitlich begrenzte Baustellenverkehr hinzunehmen.

Folgende Änderungen des Plans bzw. der Begründung sind aufgrund der Anregungen erfolgt: Die Festsetzung von Doppelhäusern wurde in die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern geändert. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Grundstücke auch mit Einzelhäusern bebauen zu können, sollte keine Nachfrage nach Doppelhäusern in diesem Siedlungsbereich bestehen.

Gifhorn, 04.04.2014


Matthias Nerlich
Bürgermeister

