



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Sondergebiet Lönsstraße Süd)

Teilplan 2

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel“
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Altlasten / Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele der Planung, Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

D) Realisierung der Planung

E) Flächenbilanz

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan
Geplante Darstellungen

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Im Bereich des ehemaligen Gewerbegrundstückes Lönnsstraße / Braunschweiger Straße soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten für die Wohnungsrenovierung und –einrichtung angesiedelt werden.

Hierfür ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn zu überarbeiten und in Teilen zu ändern sowie einen Bebauungsplan aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Planung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Raumordnungsgesetz (NROG) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung hat eine Größe von ca. 6.700 m². Er umfasst die Grundstücke südlich der Lönnsstraße, die bis vor einiger Zeit noch gewerblich genutzt wurden.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die im Auslegungsverfahren scheinbar einbezogenen Wegeflächen im Süden des Geltungsbereichs nicht Bestandteil dieses Bauleitplanes sind. Die vermeintliche Einbeziehung in den Geltungsbereich beruht lediglich auf einer zeichnerischen Ungenauigkeit.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Entwurf des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2006 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Das RROP weist Gifhorn darüber hinaus als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus aus.

Im Rahmen der Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 21 NROG wurde der Träger der Regionalplanung, der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB), über die geplante großflächige Einzelhandelsansiedlung informiert. Nach erfolgter raumordnerischer Beurteilung ist das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Durch das in Rede stehende Einzelhandelsgroßprojekt wird die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Gifhorn sichergestellt. Es ist nicht erkennbar, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist somit raumordnerisch zulässig.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet dar. Da hier die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes vorgesehen ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erforderlich.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 beschreibt den Geltungsbereich als bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet. Entlang der Braunschweiger Straße wird die Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum empfohlen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft zu dem Geltungsbereich keine Aussagen, da es sich hierbei um eine geschlossen bebaute Ortslage handelt.

Weitere Fachplanungen wie z.B. städtebauliche Rahmenplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Städtebauliches Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit Sortimenten für die Wohnungsrenovierung und -einrichtung. Gefährdungen der Nahversorgungsstandorte oder der Gifhorer Innenstadt sind aufgrund der Sortimentsgestaltung nicht zu befürchten. Die Sortimente werden konkret im Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd“, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift geregelt, der dieser Flächennutzungsplan-Änderung folgend aufgestellt wird.

Darüber hinaus soll auch die bauliche Struktur einer zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung erhalten werden. Dies wird erreicht, indem direkt am Einmündungsbereich der Lönsstraße in die Braunschweiger Straße ein Eckgebäude errichtet wird, das die bisherige Gebäudeflucht entlang der Braunschweiger Straße aufnimmt und weiterführt. Dies sowie weitere Gestaltungsvorgaben werden ebenfalls im Bebauungsplan geregelt.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Auf den bisher als Gewerbe genutzten Grundstücken im Geltungsbereich ist die Ansiedlung eines Discounters mit Sortimenten aus dem Wohnungsrenovierungs- und Einrichtungsbedarf vorgesehen. Um dies zu ermöglichen erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes von der bisherigen Darstellung „Mischgebiet“ in die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Dies ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung handelt.

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und weil der bisherige Standort des Einzelhandels-Discounters im südlichen Landkreis Gifhorn aufgegeben und in das Plangebiet und somit die Gifhorer Kernstadt verlagert werden soll, ist von dem Vorhaben eine überörtliche Wirkung zu erwarten. Daher war es erforderlich, den Zweckverband Großraum Braunschweig als Untere Landesplanungsbehörde zu beteiligen und dessen raumordnerische Beurteilung zu dem Vorhaben einzuholen. Dies erfolgte über das Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben gemäß NROG. Nach durchgeführter Prüfung wurde das Vorhaben für raumordnerisch zulässig eingestuft.

Die zulässigen Sortimente des Einrichtungs-Discounters werden sowohl über Bebauungsplan als auch über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festgelegt. Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit dem Investor konkret auf das Vorhaben bezogene Verkaufsflächenbeschränkungen bestimmt. Diese entsprechen den Verkaufsflächengrößen, die der künftige Betreiber des Discounters vorgesehen hat. So sind nur folgende Warensortimente in streng festgesetzten Flächengrößen zulässig: -Möbel; -Artikel für den Innenausbau, Baubedarf; -Teppichwaren, Bodenbeläge, Tapeten, Malerbedarf; -Gardinen, Bettwaren, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren; -sonstiger Einrichtungsbedarf; -Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik, Bestecke und Geschenkartikel; -Leuchten und Zubehör.

Bei diesen Sortimenten handelt es sich in den vorgesehenen Verkaufsflächengrößen um „unproblematische“ Warensortimente. D.h. die Standorte der Nahversorgung und auch die Einzelhandelsstruktur der Gifhorer Innenstadt werden durch die Ansiedlung eines Vorhabens mit diesen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen an diesem Platz nicht gefährdet. Andere als die genannten Sortimente werden nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zugelassen. Dadurch soll vermieden werden, dass möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt andere als die genannten Nutzungen hier angesiedelt werden können, die negative Auswirkungen z.B. auf Nahversorgungsstandorte der Stadt Gifhorn hätten.

Daher erfolgt für den Geltungsbereich die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sowie außerdem eine Änderung des Bebauungsplanes, der die konkreten Nutzungen, zulässigen Einzelhandelssortimente und jeweiligen Flächengrößen regelt.

2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lönstraße und die Braunschweiger Straße. Diese ist wiederum gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Gifhorn Stadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m. Von hier sind Verbindungen nach Uelzen und Braunschweig sowie Anschlussmöglichkeiten an Züge in Richtung Hannover und Wolfsburg möglich. An der Braunschweiger Straße in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich die nächste Bushaltestelle, die von verschiedenen Linien angefahren wird.

Das Plangebiet umfasst lediglich verschiedene zusammengehörige Gewerbegrundstücke; Flächen für Verkehrsanlagen sind daher im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Zur Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Das beauftragte Büro „Ingenieurplanung“ aus Wallenhorst kommt darin zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen haben gezeigt, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen des geplanten Vorhabens auch unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrsmengenzunahme von 6% bis zum Jahr 2020 vom vorhandenen Verkehrsnetz mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden können. Daher sind keine Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Braunschweiger Straße / Lönstraße erforderlich.“

3. Grünflächen

Nennenswerte Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Belange der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5. Altlasten / Immissionsschutz

Altlasten:

Entsprechend der Eintragung im Altlastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn besteht ein Altlastenverdacht für das ehemalige Coca-Cola-Betriebsgrundstück im Plangebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sowie weitergehend im Baugenehmigungsverfahren werden daher konkrete Maßnahmen zur Handhabung des Altstandortes bestimmt, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu genügen.

So ist u.a. vorgesehen, die verunreinigten Bodenpartien und Erdtanks zu beseitigen sowie ein Grundwassermonitoring durchzuführen.

Näheres zur Thematik ist unter C) Umweltbericht erläutert.

Immissionsschutz:

Direkt westlich und südlich an die Sondergebietsfläche grenzt Wohnbebauung an. Zur Beurteilung der Geräuschsituation, die insbesondere aus dem geplanten Vorhaben und dem damit verbundenen Zuliefer- sowie Kundenverkehr entsteht, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Darin kommt das beauftragte Büro „Ingenieurplanung“ aus Wallenhorst zu folgenden Ergebnissen:

Bei dem Gutachten wurde der Gewerbelärm des neuen Fachmarktes sowie die Vorbelastung durch die nördlichen Gewerbeflächen berücksichtigt. Die Lärmemissionen gehen dabei vorrangig von den Kundenparkplätzen sowie den Lkw-Anlieferungen aus. Die zugrunde gelegten Nutzungszeiten orientieren sich dabei an den geplanten Öffnungszeiten und wurde von 6 – 22 Uhr berücksichtigt.

Die Lärmimmissionen wurden getrennt für die angrenzenden Mischgebiete und die Allgemeinen Wohngebiete aufgeführt. Es wurde die Gesamtbelastung im Tageszeitraum betrachtet, da nachts keine Lärmquellen vorhanden sind.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an keinem Punkt überschritten. Maßnahmen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich. Es sind jedoch Auflagen zur Baugenehmigung wie z.B. Anlieferungs- und Öffnungszeiten zu beachten. Zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms sind gemäß TA-Lärm keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.

Abschließend läßt sich folgendes zusammenfassen: „Die Berechnungen haben ergeben, dass der geplante Fachmarkt aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form errichtet und betrieben werden kann. Die Auflagen für die Baugenehmigung sind hierbei zu beachten. Ferner wird empfohlen, die westlich des Fachmarktes vorhandene 2,2 m hohe Wand zu erhalten.“

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die technische Infrastruktur (Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Telekommunikations-einrichtungen etc.) ist durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Quer über das Gebiet von Südosten nach Nordwesten verlaufen die Richtfunktrassen 824 und 839. Bauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens (beidseitig 100 m) dürfen eine Höhe von 71,0 m über NN nicht überschreiten.

C) Umweltbericht

1. Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, eine brachgefallene, innerstädtische Gewerbefläche zu reaktivieren und einer geänderten Nutzung zuzuführen. So ist anstelle des früheren Gewerbebetriebes (Coca-Cola) die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Sortimenten für die Wohnungsrenovierung und –einrichtung vorgesehen. Aus diesem Grund sollen die bisher als Mischgebiet dargestellten und komplett bebauten Flächen in die Darstellung eines Sondergebietes - Zweckbestimmung: „Einzelhandel“ geändert werden. Neue Baurechte werden hierdurch nicht geschaffen; jedoch erfolgt eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. So wird die Grundflächenzahl (der bestehenden Bebauung und Versiegelung der Fläche Rechnung tragend) von 0,4 auf 0,8 heraufgesetzt. Eine weitere Differenzierung der zulässigen Nutzungen und Sortimente erfolgt ebenfalls auf Bebauungsplanebene.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Grundstücke südlich der Lönnsstraße und hat eine Größe von 6.700 m².

Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den §§ 1 und 2 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist dabei besonders hervorzuheben:

- Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung (nach § 1 Abs. 1),
- die Verbesserung und Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Unterlassung von Beeinträchtigungen (nach § 2 Nr. 1),
- der Erhalt un bebauter Bereiche in genügender Größe sowie Schutz, Pflege und Entwicklung begrünter Flächen in besiedelten Bereichen (nach § 2 Nr. 1) und
- der sparsame Umgang mit den Naturgütern und Erhalt des Bodens (nach § 2 Nr. 3 und 4).

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der sogenannten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Sind Eingriffe in den Naturhaushalt mit der Umsetzung der Planung verbunden, so ist nach § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu entscheiden.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) beschreibt seinen Zweck in § 1 Abs. 1 folgendermaßen:

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die Vorschriften dieses Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung. So sind die in der 16. BImSch-Verordnung genannten Lärmgrenzwerte als Anhaltswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten zu berücksichtigen. Die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gibt Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm vor, die eingehalten werden müssen. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt in diesem Zusammenhang die DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau -, die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Abwägung vorgibt.

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird in § 1 als Zweck des Gesetzes vorgegeben:

- Die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,
- die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und
- die Vermeidung von Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Fachplanungen

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird der Geltungsbereich als bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet sowie als Siedlungsgebiet mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt der Flächen beschrieben. Eine Verbesserung der Durchgrünung wird empfohlen. Entlang der Braunschweiger Straße wird die Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum bzw. Verbesserung der Grüngestaltung angestrebt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft zu dem Geltungsbereich keine Aussagen, da es sich hierbei um eine geschlossen bebaute Ortslage handelt.

Weitere Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit zusätzlichen Umweltauswirkungen infolge der Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt ist.

Auswirkungen der Planung auf Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Dabei wurden die Belange berücksichtigt, die durch die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB vorgegeben sind:

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen, Abfälle und Abwässer
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- Luftqualität in Gebieten nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen
- Hochwasserschutz

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung bestehen nicht, da lediglich eine bestehende Gewerbefläche einer neuen Nutzung zugeführt wird. Vor der Neubebauung findet eine Sanierung der Altlasten statt, so dass eine Verbesserung der heutigen Situation erfolgen wird.

Von der Planung sind daher lediglich die Belange Naturhaushalt, Mensch und Bevölkerung, Emissionen, Abfälle und Abwässer betroffen. Die übrigen Belange sind nicht betroffen; Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Näheres zum Immissionsschutz ist unter B) 5. Altlasten / Immissionsschutz ausgeführt.

Naturhaushalt

Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen, da die Fläche vollständig bebaut bzw. versiegelt ist.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Aufgabe des bisherigen Gewerbebetriebes und Vermarktung der Flächen im Plangebiet für eine anschließende Weiternutzung wurde im Jahr 2005 durch den TÜV-Süd eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, die durch eine weitere Untersuchung im November 2008 ergänzt wurde.

Beide Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen:

Boden:

In einigen Bodenproben aus den Bereichen der künstlichen Auffüllungen treten bei einigen Schadstoffparametern deutliche Überschreitungen des abfalltechnisch relevanten Wertes auf. Die erhöhten Bor-Meßwerte sind als Hinweis für das Vorhandensein von z.T. hausmüllartigen Einlagerungen in den künstlichen Auffüllungen zu werten. Bei künftigen Umbau- oder Neubaumaßnahmen ist darauf zu

achten, dass die größtenteils schadstoffhaltigen künstlichen Auffüllungen als Abfall anzusehen sind und deutlich erhöhte Entsorgungskosten verursachen werden.

Bodengas:

Die durchgeführten Bodengasuntersuchungen ergeben keine Anhaltspunkte für erhöhte Konzentrationen an problematischen Stoffen. Lediglich in einer Bodenprobe wurden Spuren an Methan nachgewiesen, die auf mikrobiologische Aktivitäten hinweisen. Im Rahmen der durchgeführten Beweissicherung werden weitere Bodengasmessungen derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Schutzgüter Wasser und Luft, Klima

Grundwasser:

In den o.a. Untersuchungen erfolgte auch eine Kontrolle des Grundwassers. Einige ermittelte Werte deuten dabei auf die Beeinflussung des Grundwassers durch Bauschutt hin. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung könnte die Belastung des untersuchten Grundwassers auf großflächige Altablagerung mit Verbrennungsrückständen und Schlacken zurückzuführen sein. Es wird daher die weitere Beobachtung der Grundwasserqualität im Rahmen eines regelmäßigen Monitorings an der neuen Grundwassermeßstelle empfohlen. Eine Grundwassersanierung im Hinblick auf die festgestellte Belastung wird nicht für notwendig erachtet.

Aufgrund der o.a. Untersuchungen des TÜV-Süd lässt sich folgendes zusammenfassen:

Das Grundstück eignet sich aus gutachterlicher Sicht zur weiteren gewerblichen Nutzung. Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und bedingt durch die großflächige Oberflächenversiegelung leitet sich für den Wirkungspfad Boden-Mensch kein unmittelbarer kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf ab. Mittelbarer Handlungsbedarf und erhöhte Entsorgungskosten entstehen bei künftigen Abriß- und Neubaumaßnahmen.

Die erhöhten Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich des ehemaligen Erdtanks sollten durch einen Bodenaustausch auf einer Fläche von ca. 200m² saniert werden. Die erhöhten Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich des Lacklagers befinden sich meist im Bereich der z.T. schadstoffhaltigen Auffüllungen.

Erhöhte Werte an verschiedenen Stoffen wurden auch im Grundwasser festgestellt. Diese deuten auf die Beeinflussung des Grundwassers durch Bauschutt bzw. durch die künstlichen Auffüllungen sowie die großflächige Altablagerung mit Verbrennungsrückständen und Schlacken hin.

Im Rahmen weiterer detaillierter Grundwasseruntersuchungen im Dezember 2008 und Januar 2009 wurden 4 zusätzliche Grundwassermeßstellen eingerichtet und beprobt. Dabei wurde deutlich, dass die festgestellte Belastung des Grundwassers mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Phenol und Bor lokal begrenzt ist und in direktem Zusammenhang mit dem unterirdischen Tank, dem Waschplatz bzw. den Inhaltstoffen der künstlichen

Auffüllung steht. Ein MKW-Schaden mit der aufschwimmenden Öl-Phase überlagert die PAK-Grundwasserbelastung zusätzlich.

Der vollständige großflächige Ausbau der gesamten Altablagerung wird aus gutachterlicher Sicht nicht als notwendig erachtet, wenn durch den geplanten gewerblichen Neubau sichergestellt ist, dass die gesamte Auffüllungsfläche oberflächenversiegelt wird. Hierdurch wird künftig eine niederschlagsbedingte Mobilisierung von Schadstoffen aus dem Ablagerungsbereich, der nicht ins Grundwasser einbindet, unterbunden.

Die konkreten, mit der Unteren Abfallbehörde abgestimmten Sanierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Auswirkungen auf Oberflächenwasser sowie Luft sind nicht zu erwarten.

Weitere Belange wie Kultur- und Sachgüter oder Hochwasserschutz sind von der Planung nicht betroffen.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Planung hätte keine positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter, da die Fläche bereits vollständig als Gewerbefläche genutzt und bebaut ist. Im Gegenteil würde durch einen Verzicht auf die Planung die vorhandene Boden- und Grundwasserbeeinträchtigung möglicherweise weiter bestehen bleiben. Insofern ist die Planung positiv zu beurteilen, da hierdurch eine Sanierung der Beeinträchtigungsquellen erfolgen kann.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist. Im Gegenteil wird eine Verbesserung zum heutigen Zustand erwartet, da im Rahmen der vorgesehenen Bebauung eine Sanierung des Bodens und somit auch des Grundwassers erfolgen wird. Darüber hinaus ist im Zuge der Neubebauung eine Bepflanzung der künftigen Stellplatzfläche vorgesehen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten existieren nicht, da es sich um die Nachnutzung einer bestehenden Gewerbefläche handelt.

6. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht initiiert. Dennoch werden die in diesem Flächennutzungsplan dargestellten und festgelegten Maßnahmen (dies betrifft nur Maßnahmen zur Bodensanierung) auf Bebauungsplanebene konkretisiert und festgesetzt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der vorliegenden 101. Flächennutzungsplan-Änderung verursacht keine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, da lediglich die Nutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche geändert wird. Es ist vorgesehen hier einen Discounter mit Sortimenten für die Wohnungsrenovierung und –einrichtung anzusiedeln. Daher soll die bisherige Darstellung eines Mischgebietes in die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert werden. Die Sortimente und ihre Verkaufsflächenanteile werden im Bebauungsplan konkret geregelt. Raumordnerisch ist das Vorhaben mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung abgestimmt. Beeinträchtigungen der Gifhorner Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandorte sind aufgrund der strengen Sortimentsvorgaben nicht zu erwarten.

Im Eckbereich der Lönstraße mit der Braunschweiger Straße wird ein weiteres Gebäude entstehen, das als Imbiß genutzt werden soll und somit die Bauflucht entlang der Braunschweiger Straße aufnimmt.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Hinsichtlich des Lärmschutzes zur benachbarten Wohnbebauung werden lt. schalltechnischem Gutachten die Grenzwerte eingehalten.

Ein Verzicht auf die Planung hätte voraussichtlich ebenfalls die Wiedernutzung der brachgefallenen Gewerbefläche zur Folge, da für den Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die über das bisher zugelassene Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

Im Zuge der Planung soll ggf. eine Sanierung der Boden- und Grundwasserverunreinigungen erfolgen.

Die Überwachung der festgestellten Verunreinigungen (Monitoring) wird durch die Stadt Gifhorn durchgeführt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da es sich bei dem Vorhaben um die Reaktivierung einer brachliegenden Gewerbefläche handelt, die auch städtebaulich sinnvoll ist.

D) Realisierung der Planung

Die Konkretisierung dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd“ 3. Änderung mit ÖBV, der parallel aufgestellt wird.

E) Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 6.700 m ²
<u>bisherige Darstellung:</u> Gemischte Baufläche	ca. 6.700 m ²
<u>geplante Darstellung:</u> Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel“	ca. 6.700 m ²

Gifhorn, 20.04.2009



Birth
Bürgermeister

