

# URSCHRIFT

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Lönsstraße Süd) – Teilplan 2**

### **1. Ziel der Bauleitplanaufstellung**

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll das brachgefallene Gewerbegrundstück an der Lönsstraße / Ecke Braunschweiger Straße einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist vorgesehen, hier einen großflächigen Einzelhandel in Form eines Fachmarktes mit Sortimenten für die Wohnungsrenovierung und – einrichtung anzusiedeln. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nach erfolgter raumordnerischer Beurteilung durch den Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung ist das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Mit dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, so dass alle vorhabenbedingten Kosten von diesem übernommen werden.

Für das Plangebiet sowie einen größeren Bereich entlang der Braunschweiger Straße wird im weiteren ein Bebauungsplan aufgestellt.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung**

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Flächennutzungsplanänderung 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 ergeben sich durch die Aktivierung der Gewerbebrache, die eine Sanierung der belasteten Böden und des Grundwassers erforderlich macht.

Zur Abklärung möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Schallemissionen wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die anzusetzenden Grenzwerte eingehalten werden und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollen Sanierungsmaßnahmen von Boden und Wasser erfolgen. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sollen entsprechende Anpflanzungen durchgeführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Fläche bereits vollständig bebaut ist und bereits nach dem bestehendem Bebauungsplan gewerbliche oder andere Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig sind.

Durch die vorliegende Planung wird ein bestehendes, innerstädtisches Mischgebiet hinsichtlich der konkreten Nutzungen überarbeitet und reaktiviert. Eine Planungsalternative besteht daher nicht.

### **3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im August 2008 sowie mit der öffentlichen Auslegung vom 29.12.2008 bis zum 29.01.2009 beteiligt worden.

Vom Landkreis Gifhorn und der Deutschen Telekom sind dabei Anregungen und Hinweise geäußert worden. Von den anderen Beteiligten wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Von privater Seite wurden ebenfalls keine Anregungen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft, in die Abwägung einbezogen und so weit wie möglich berücksichtigt.

Der Landkreis Gifhorn weist auf den im Plangebiet vorhandenen Altstandort und damit verbundene mögliche Belastungen von Boden und Grundwasser hin. Durch den Grundstückseigentümer wurden hierzu entsprechende Untersuchungen veranlasst. Dabei wurden verschiedene Belastungen von Boden und Wasser mit unterschiedlichen Stoffen festgestellt. In Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn als Untere Abfallbehörde werden daher entsprechende Maßnahmen zur Sanierung bzw. weiteren Behandlung der Fläche durchgeführt werden. Konkretes hierzu wird im anschließenden Bebauungsplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Damit bestehen keine generellen Vorbehalte gegen die Planungsziele. Konkrete Risiken für die bislang ausgeübten oder die in Zukunft zulässigen Einrichtungen sind nicht erkennbar. Nach den vorliegenden Informationen kann davon ausgegangen werden, dass ein Fortbestand gewerblicher Nutzungen unbedenklich ist.

Im weiteren wird auf mögliche Fledermauslebensräume im Plangebiet hingewiesen. Hierzu ist der Stadt und dem Landkreis jedoch nichts genaueres bekannt. Insofern wird in den an dieses Bauleitplanverfahren anschließenden Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

Die Deutsche Telekom weist die Berücksichtigung einer wirtschaftlichen unterirdischen Versorgung des Gebietes hin. Darüber hinaus sind die vorhandenen Richtfunktrassen im Plangebiet zu berücksichtigen.

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

Gifhorn, 20.04.2009



Birth  
Bürgermeister

