

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 5
„Sportzentrum-Margaretenhof
West“, 6. Änderung

Inhalt

I) Bebauungsplan¹

A) Allgemeines

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
4. Fachplanungen
5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Flächen für Gemeinbedarf
3. Straßenverkehrs- und Wegeflächen
4. Ver- und Entsorgung
5. Grünflächen
6. Vorbeugender Brandschutz
7. Altablagerungen
8. Denkmalpflege
9. Grünordnung und Landschaftspflege
10. Örtliche Bauvorschrift
11. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen
12. Ablauf des Planverfahrens
 - 12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 12.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
 - 12.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

C) Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes
 - 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung
 - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen
 - 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten
 - 2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionschutzgesetz

¹ Mitarbeiterinnen: Maike Klesen, Juliana Jurisch, Dilek Dageri, Petra Reip.

3. Zusatzangaben

3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

3.4 Quellenangaben

D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

E) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

F) Flächenbilanz

G) Verfahrensvermerk

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP)² ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Stadtbahnhof Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 43.000 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 30.06.2018).

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017³ und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig)¹ die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Sie ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus.

Die Bundesstraße B 4 und die Bundesstraße B 188 sind dort als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Das Stadtgebiet wird in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durch Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) erschlossen.

Für das Plangebiet ist bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt (II 1.1).

Mit der vorliegenden Planung soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden die Nachverdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig werden die Gemeinbedarfsflächen und die Grünflächen für Sportanlagen so modifiziert, dass zwischen Parkplatz an der „Jägerstraße“ und der Sporthalle an der „Carl-Diem-Straße“ die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich abgesichert werden kann. Der zuvor als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teil der bewaldeten Binnendüne am „Isenbütteler Weg“ wird als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die Düne an dieser Stelle planungsrechtlich abzusichern. Innerhalb des Bereiches, der als bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt ist, erachtet die Stadt dies als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

² Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig

³ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2017 (LROP)

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ als allgemeines Wohngebiet, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsflächen für verschiedene Zweckbestimmungen sowie Grünflächen enthalten.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Baugrenzen weiter gefasst werden. Gleichzeitig wird die Abgrenzung der Grünflächen für den Sportplatz zu den Gemeinbedarfsflächen im Norden des Sportplatzes so modifiziert, dass dort die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich abgesichert wird. Für die Bereiche, für die bisher lediglich eine Grundflächenzahl von 0,2 entlang der „Limbergstraße“ festgesetzt war, wird diese wie im nördlichen Teilbereich auf 0,3 erhöht. Um für die zusätzlich ermöglichten Versiegelungen eine Ausgleichsmaßnahme zu treffen, wird bestimmt, dass je angefangene 300 m² neu versiegelter Flächen ein heimisches standortgerechtes Gehölz zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. Diese Regelung wird für den gesamten Planbereich getroffen, um eine angemessene Gestaltung des Quartiers zu sichern. Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

Da der Bebauungsplan auf der Baunutzungsverordnung von 1962 beruht, bestand im Plangebiet bisher keine Obergrenze für den zulässigen Versiegelungsgrad über die Hauptnutzungen hinaus. Insofern werden durch die Planänderungen keine neuen zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht bereits möglich gewesen wären. Es werden insofern keine grundsätzlich neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten, dies gilt insbesondere für das Tötungsverbot. Insofern sollten etwaige Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen werden.

Dem Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“, der durch Bekanntmachung am 18.09.1964 in Kraft getreten ist, sowie die 1. bis 5. Änderung zugrunde. Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst alle drei Teilgeltungsbereiche mit einer Gesamtfläche von rund 24,52. Im Umfang von rund 2,5 ha sind Straßenverkehrsflächen und Wege festgesetzt. 12,34 ha sind als allgemeine Wohngebiete festgeschrieben. Darüber hinaus sind 5,32 ha Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und 4,36 ha Grünflächen Gegenstand der Planfestsetzungen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind ein- bis dreigeschossige Bebauungen im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Mit Ausnahme der Reihenhausbebauung an der „Albert-Schweitzer-Straße“ und der „Von-Basedow-Straße“ ist im Plangeltungsbereich offene Bauweise zugelassen. Der Reihenhausbebauung an der „Jägerstraße“ wird durch die Festsetzung abweichender Bebauung für Gebäudelängen über 50 Meter Rechnung getragen. Für die Bebauung an der „Carl-Diem-Straße“ und der „Ludwig-Jahn-Straße“, wo bisher lediglich eine GRZ von 0,2 galt, wird diese auf 0,3 angehoben. Darüber hinaus werden die Baugrenzen künftig mit 5 Meter Abstand zu den Straßen und darüber hinaus 3 Metern festgesetzt. So wird die effektive, effiziente Ausnutzung der privaten Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird in Zukunft auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Die bisher im Plan enthaltenen Sichtdreiecke entfallen.

Um auch für die Zukunft eine angemessene Gestaltung des Quartiers zu gewährleisten, wird eine dem Grad der neuen zusätzlichen Versiegelung geknüpfte Anpflanzfestsetzung getroffen. Je angefangene 300 m² neuversiegelter Fläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum auf den Grundstücken zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Zwischen „Isenbütteler Weg“ und der Sportanlage sind rechtskräftig allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wo in der Örtlichkeit ein überwiegend mit Kiefern und Eichen bestockter Rest einer Binnendüne vorzufinden ist. Um diese planungsrechtlich abzusichern, wird dort für die Zukunft die Festsetzung einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben. So wird sichergestellt, dass es nicht zu der bisher zulässigen Bebauung kommt. Im Sinne von Natur und Landschaft wird so gegenüber dem potentiell rechtlich möglichen Zustand von Natur und Landschaft eine Aufwertung zu dem tatsächlich vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft gesichert. So wird dafür Sorge getragen, dass das Ortsbild an dieser Stelle in der für Gifhorn typischen Weise erhalten werden kann. Gleichzeitig kann die Aufwertung, die gegenüber dem zulässigen, jedoch nie erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert wird, zur Kompensation von Eingriffen an anderer Stelle im Sinne eines Ausgleichsflächenpools bereitgestellt werden. Die Zuordnung erfolgt im Rahmen der zu kompensierenden Planungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten örtlichen Bauvorschrift Gifhorn Stadt - Südostbereich. Dort werden Regelungen zu Gebäudehöhen und Dachformen sowie zu Stellplätzen in Abhängigkeit von der Wohnfläche je Wohneinheit getroffen. Die künftige örtliche Bauvorschrift ist zu beachten.

4. Fachplanungen

Für die Stadt Gifhorn bestehen folgende Fachplanungen:

- Verkehrsentwicklungsplan - Leitbild Mobilität 2030
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994.

Da der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ bereits 1964 in Kraft getreten ist, sind den genannten Fachplanungen keine relevanten Aussagen zu entnehmen, die Änderungen der Planfestsetzungen zur Folge hätten.

5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ soll ermöglicht werden, innerhalb der südöstlichen Innenstadt in angemessener Weise weitere Bebauungen auf den großen Grundstücken zu ermöglichen. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird so dazu beigetragen, ressourcen- und flächenschonend Bereiche für weitere wohnbauliche Entwicklungen bereitzustellen, ohne Flächen in der freien Landschaft erstmals in Anspruch zu nehmen. Im Rahmen des Generationswechsels wird es so beispielsweise möglich, dass junge Familien die großen Wohnhäuser beziehen und die ältere Generation in hinteren Grundstücksbereichen barrierefrei neu baut.

Die Straßen im Plangeltungsbereich sind bereits vorhanden und ausgebaut. Die Erschließung von Gebäuden, die in zweiter Reihe entstehen, ist privatrechtlich zu sichern.

Zwischen „Isenbütteler Weg“ und der Sportanlage sind rechtskräftig allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wo in der Örtlichkeit ein überwiegend mit Kiefern und Eichen bestockter Rest einer Binnendüne vorzufinden ist. Um diese planungsrechtlich abzusichern, wird dort für die Zukunft die Festsetzung einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben. So wird sichergestellt, dass es nicht zu der bisher zulässigen Bebauung kommt. Im Sinne von Natur und Landschaft wird so gegenüber dem potentiell rechtlich möglichen Zustand von Natur und Landschaft eine Aufwertung zu dem tatsächlich vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft gesichert. So wird dafür Sorge getragen, dass das Ortsbild an dieser Stelle in der für Gifhorn typischen Weise erhalten werden kann.

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird die Nachverdichtung als ressourcenschonender und klimafreundlicher als die Entwicklung von Neubaugebieten erachtet.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO (WA)

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ sind im Umfang von 12,34 ha allgemeine Wohngebiete für ein- bis dreigeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im Wesentlichen aus den rechtskräftigen Festsetzungen übernommen. Lediglich der Bereich an der „Ludwig-Jahn-Straße“ und „Carl-Diem-Straße“ wies im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von nur 0,2 auf. Diese wird im Zuge der 6. Änderung auf 0,3 erhöht, um eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zur Verwirklichung von Nachverdichtungen erhöht. Aus dem gleichen Grund werden die Baugrenzen, die zuvor auf die Bebauung entlang der Straßen beschränkt waren, so erweitert, dass die größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die zuvor festgesetzte Geschossflächenzahl entfällt.

Für die Bereiche an der „Albert-Schweitzer-Straße“ und „Von-Basedow-Straße“, wo eine Reihenhausbebauung besteht, wird abweichende Bauweise für Gebäude über 50 m Länge aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Um eine Vorsorge für preisgünstigen Wohnraum zu treffen, wird bestimmt dass in den Allgemeinen Wohngebieten bei der Errichtung von Wohngebäuden mit 5 oder mehr Wohneinheiten ist je angefangenen 5 Wohneinheiten mindestens eine Wohneinheit so zu errichten, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden kann. Ferner wird bestimmt, dass je Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6m zulässig ist, um auch in der Zukunft im öffentlichen Straßenraum Raum für den ruhenden Verkehr zu ermöglichen.

2. Flächen für Gemeinbedarf

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ werden im Umfang von 5,32 ha Flächen für Gemeinbedarf in drei Teilflächen festgesetzt. 0,76 ha sind für kirchliche Zwecke und eine Kindertagesstätte vorgesehen, 0,97 ha für Schulzwecke und darüber hinaus 3,59 ha für Schule, Sportanlagen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude (Jugendzentrum Grille). Zusätzlich werden hier Planzeichen in die Festsetzungen aufgenommen für einen Ballspielplatz an der „Carl-Diem-Straße“ und eine weitere Kindertagesstätte zwischen der vorhandenen Sportanlage und dem Parkplatz an der „Jägerstraße“. Durch die gewählten Planfestsetzungen wird dazu beigetragen, dem Infrastrukturbedarf in der Stadt Gifhorn insbesondere auch für Kinderbetreuung und Spielmöglichkeiten Rechnung zu tragen und bei der Nutzung des Sportzentrums Süd so flexibel wie möglich zu sein. In diesem Sinne wird dort auf die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen verzichtet.

3. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege werden unverändert in die Festsetzungen der 6. Änderung übernommen.
Alle Straßen sind bereits hergestellt und gewidmet.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind bereits vorhanden.
Grundsätzliche Veränderungen werden durch die Planungen zur Nachverdichtung nicht erwartet.

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz kann nur gedrosselt erfolgen.

Um die geordnete Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenentwässerung bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein muss. Dabei wird Bezug genommen auf § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB.

5. Grünflächen

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden im Umfang von 3,8 ha Grünflächen für Sportanlagen in die Festsetzungen übernommen. Dabei handelt es sich um das Sportzentrum Süd. Des Weiteren wird im Umfang von 0,08 ha eine Grünfläche für einen Spielplatz an der „Von-Basedow-Straße“ in den Planfestsetzungen übernommen.

Zwischen „Isenbütteler Weg“ und der Sportanlage wird der Rest einer typischen bewaldeten Gifhorner Binnendüne, der bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und insofern bebaubar war, in Zukunft als Grünfläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Die potentiell zulässige Bebauung wird hier insofern ausgeschlossen und der dadurch gesicherte Zustand von Natur und Landschaft im Sinne des Ausgleichsflächenpools der Stadt für Eingriffe an anderer Stelle im Stadtgebiet gesichert. So wird gleichzeitig zur Sicherung der typischen mit Kiefern und Eichen bestockten Binnendünen in Gifhorn beigetragen.

6. Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die konkreten Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Der Brandgrundsatz in Allgemeinen Wohngebieten beträgt $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für die Dauer von zwei Stunden.

7. Altablagerungen

Altablagerungen und/oder Kriegseinwirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Parallel zum Planverfahren wird jedoch eine Luftbildauswertung im Hinblick auf mögliche Abwurfkampfmittel beantragt und ggf. berücksichtigt.

8. Denkmalpflege

Denkmale oder archäologische Fundstätten sind im Planbereich nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern und der unteren Denkmalbehörde zu melden.

9. Immissionsschutz

Der Planbereich ist durch die Nachbarschaft der Sportanlagen zu den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten geprägt. Hier gilt es die Sportlärmmrichtlinie zu beachten. Die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV) regelt den Schutz der Anwohner vor Sportlärm. Der Betrieb der Sportanlage ist so zu gestalten, dass die Gesetzlichen Ruhezeiten und die Nachtruhe entsprechend der Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten sind. Da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan die Nachbarschaft der Sportanlage zu dem Allgemeinen Wohngebiet festsetzt, war der Betrieb der Sportanlage schon von jeher so zu gestalten, dass keine Konflikte auftreten.

10. Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ zugrunde, wonach alle Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausnahme des Bereiches an der „Ludwig-Jahn-Straße“ und „Carl-Diem-Straße“ bereits zulässig sind.

Lediglich an den genannten Straßen wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,3 erhöht. Insofern ist dort künftig für die Hauptnutzungen eine zusätzliche Versiegelung von maximal 1.330 m² mehr als bisher zulässig. Für diese zusätzlich ermöglichten Eingriffe und um für die Gestaltung des Quartiers Sorge zu tragen, wird bestimmt, dass je angefangene 300 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Baum wie Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Kiefer oder eine heimische Obstbaumsorte als 2 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. So ist der Eingriff der Nachverdichtung unmittelbar mit dem Ausgleich verknüpft und von den jeweiligen Anwohnern selbst zu leisten.

Die Vorgehensweise wird als angemessen erachtet, um die Nachverdichtung im bestehenden Quartier im Hinblick auf die Schutzgüter verträglich zu gestalten.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes wäre für die Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen „Isenbütteler Weg“ und der Sportanlage ein allgemeines Wohngebiet realisierbar gewesen. Statt der zuvor dort zulässigen Bebauung wird der in der Örtlichkeit vorhandene Zustand von Natur und Landschaft gesichert. Der vorhandene Eichen-Mischwald armer, trockener Standorte (WQT)⁴ wird langfristig gesichert. Statt eines allgemeinen Wohngebietes der Wertstufe 1⁵ wird der Eichen-Mischwald (WQT) der Wertstufe 5 planungsrechtlich gesichert. Als allgemeines Wohngebiet hätte die Fläche einen Wert von

⁴ Niedersächsischer Kartierschlüssel Olaf von Drachenfels

⁵ Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag 2013

4.530 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter bzw. 0,45 Werteinheiten, bezogen auf Hektar, aufgewiesen. Durch die Sicherung des Eichen-Mischwaldes armer, trockener Standorte der Wertstufe 5 werden 22.650 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter, dauerhaft gesichert. Der Überschuss von 18.120 Werteinheiten verbleibt gemäß § 9 Abs. 1a i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB zur Zuordnung für Eingriffe an anderer Stellung.

11. Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“, 6. Änderung, befindet sich im Geltungsbereich der örtlichen „Bauvorschrift Gifhorn Stadt – Südostbereich – Sportzentrum Margaretenhof West“. Dort werden insbesondere Regelungen zur Dachform, zu Einfriedungen und zu den Gebäudehöhen getroffen. „Geschotterte Gärten“ werden ausgeschlossen. Die örtliche Bauvorschrift wird in Zukunft zu beachten sein.

12. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 09.05.2019 teilt die **Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Am 15.05.2019 ergänzt sie wie folgt:

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 24 „Kreuzkamp – Heister-kamp“, 2. Änderung verläuft unsere Richtfunkstrecke HY1179-HY0899.

Die Projektgebiete des Bebauungsplan Nr. 26 „Gifhorn Süd I“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum Margaretenhof West“, 6. Änderung sind frei von Richtfunk.

Wenn die neuen Gebäude nicht höher als die bisherige Bebauung sind haben wir keine Einwände.

In der Anlage "Gifhorn Bbpl 24_Trassenschutz Report" finden Sie in der Datei „Trassendaten.csv“ die Daten der beschriebenen Richtfunkstrecke. Die beige-fügten Shapes sind im Koordinatensystem WGS84 und können in ein Geo-Daten Programm geladen werden.

Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt.

Mit Schreiben vom 14.06. teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Die **LSW Netz GmbH** schreibt am 05.06.2019 Folgendes:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas. Diese Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Mit ihren Schreiben vom 12.06.2019 gibt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** folgende Hinweise:

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt mit Schreiben vom 09.10.20 Folgendes mit:

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone

Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland

Zeichenerklärung Vodafone

Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

- Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) teilt am 13.06.2019 Folgendes mit:

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch. / Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Grundsätzlich begrüßen wir die hier angestrebte Nutzung von zur Bebauung geeigneten Freiflächen im Sinne einer Nachverdichtung. Diese kann einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme als Bestandteil der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie leisten.

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund der Planungsgebiete treten wasserlösliche Gesteine nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unwahrscheinlich sind.

Formal werden die einzelnen Planungsgebiete in die Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 - eingestuft. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind bei Bauvorhaben für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA: 2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

-Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit Schreiben vom 14.06.2019 gibt die KONU folgenden Planungsbeitrag:

Beispielhafte Maßnahmen der Klimaanpassung und des –schutzes sind eine Gebäudebegrünung - meist in Form von Gründächern, die unter Verwendung umweltfreundlicher Folie mindestens auf Nebenanlagen festgesetzt wird oder

wasserdurchlässige Pflasterflächen. Weitere Vorschläge finden sich in der Stellungnahme der KONU zur örtlichen Bauvorschrift „Gifhorn Stadt-Südostbereich“.

Aus Erfahrung plädieren wir grundsätzlich für kleinkronige Laubbäume auf den Baugrundstücken, weil großkronige Bäume mit der Zeit oftmals als erdrückend empfunden werden oder schlicht der Raum nicht ausreicht. Hier eignen sich insbesondere Obstbäume.

Mit Schreiben vom 23.10.2020 gibt sie folgenden Hinweis:

Viele weitere Informationen und Vorschläge, aus denen man die für Gifhorn passenden nachahmen könnte, finden sich online, z.B. Bundesumweltamt: Praxishilfe „Klimaanpassung in der räumlichen Planung“
https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/kli_maanpassung_in_der_raeumlichen_planung_praxishilfe.pdf;
Bundesamt für Naturschutz: Broschüre „Doppelte Innenentwicklung - Perspektiven für das urbane Grün“
https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/planung/siedlung/Dokumente/DOPI_Brosch.pdf;
Kursbuch der Stadt Karlsruhe: tabellarischer Maßnahmenkatalog (S. 66 ff)

- Kreisarchäologie

Mit Schreiben vom 21.10.2020 gibt der **Landkreis** folgende Hinweise:

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich Flur 24, Flurstücke 189/5, 189/12, 189/13, 189/21 und 189/23 eine archäologische Fundstelle bekannt ist. Über die genaue Ausdehnung und den Erhaltungsgrad der Fundstelle können keine weiteren Angaben gemacht werden. Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz NDSchG). Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Auch außerhalb der genannten Flurstücke können bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Kampfmittelbeseitigung

Das LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt am 29.09.2020 folgendes mit:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

13. Ablauf des Planverfahrens

13.1 Frühzeitig Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 15.05.2019 bis 31.05.2019 durchgeführt.

13.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 08.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.06.2019 aufgefordert.

13.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ wird erforderlich, um in der südöstlichen Innenstadt in zentraler Lage die effektive Ausnutzung der großen Baugrundstücke zu ermöglichen und im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und des Sportplatzes die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich abzusichern. Der Plangeltungsbereich umfasst drei Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 24,52. Darüber hinaus werden im Umfang von 12,34 ha allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 für ein- bis dreigeschossige offene Bauweise und in Teilen abweichende Bauweise für Reihenhäuser festgesetzt. Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erstreckt sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen. Darüber hinaus wird auf einer ca. 1,33 ha großen Teilfläche ein allgemeines Wohngebiet künftig mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, wo bisher nur eine GRZ von 0,2 galt. Die Abgrenzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche an der „Carl-Diem-Straße“ und der Grünfläche für Sportanlagen des Sportzentrums Süd wird so modifiziert, dass zwischen der Sporthalle und dem Parkplatz an der „Jägerstraße“ die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht wird. Um für die erstmals ermöglichten Versiegelungen einen angemessenen Ausgleich zu sichern und gleichzeitig eine gute Durchgrünung des Quartiers und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten und um positiv auf das Ortsbild hinzuwirken, wird bestimmt, dass je angefangene 300 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Der kleine Rest einer typischen, bewaldeten Gifhorner Binnendüne am „Isenbütteler Weg“, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, wird künftig durch die Festsetzung einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Eichen-Mischwald armer, trockener Standorte gesichert. Durch die gewählten Planfestsetzungen wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund- und Boden zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft am Ortsrand dazu beigetragen, im bestehenden Siedlungsgebiet eine effektive Nachverdichtung zu ermöglichen.

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Bodens
- Schutz von Kulturgütern
- Klimaschutz

Dabei werden folgende Gesetze u. a. berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung – Sportlärm (18.BImSchV)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und dem Landschaftsplan abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Informationen sind u. a. aus den interaktiven niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Minimierung von Eingriffen beizutragen sowie ein angemessenes Maß an Ausgleich für die Eingriffe zu sichern.

2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die zur Planung herangezogenen Flächen sind Gegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem Bebauungsplan sind die Baugrenzen auf eine Bautiefe entlang der Straßen

beschränkt. Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es bei den großen Gartenbereichen.

Bei Verzicht auf diese Planung würden die bestehenden Gartenbereiche erhalten bleiben. Um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung decken zu können, müssten an anderer Stelle am Ortsrand Flächen für eine erstmalige Bebauung in Anspruch genommen werden.

2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn
- die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

a) Schutzgut Mensch

Durch die vorliegende Planung wird ermöglicht, im Rahmen der überwiegend bereits rechtskräftig festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 die Grundstücke im Plangebiet flexibler und effizienter auszunutzen. Dem Wohnraumbedarf der Gifhorer Bürger und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken kann im Bestand Rechnung getragen werden. Durch diese Maßnahme kann auch dem Generationswechsel innerhalb des bestehenden Quartiers für eine zeitgemäße Bebauung Rechnung getragen werden.

Durch die gewählten großzügig gefassten Baugrenzen kann im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden dazu beigetragen werden, an anderer Stelle Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Planbegleitend ist die Auswertung der Luftbilder im Hinblick auf Abwurfkampfmittel beantragt worden. Sollten sich hier Hinweise auf Kampfmittel ergeben oder bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe der vorgefundenen Biotope und das Vorkommen gefährdeter Arten dar. Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn
- MAP-Server Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Der Plangeltungsbereich ist derzeit durch die Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau-Bebauung geprägt. Die Gärten stellen sich überwiegend als neuzeitliche Ziergärten dar. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten im Planbereich liegen bisher nicht vor.

Sowohl im Hinblick auf die Flora und die Fauna im Plangebiet, das durch neuzeitliche Ziergärten und im Bereich der Geschossbauten durch Rasenflächen geprägt ist, wird keine wesentliche Veränderung oder Beeinträchtigung entstehen.

c) Schutzgut Fläche

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind 16,41 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 der zulässige Ausnutzungsgrad vorgegeben. Durch die Veränderung und flexiblere Gestaltung der Baugrenzen wird die effektivere und flexiblere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne dass neue Flächen erstmals für die Bebauung in Anspruch genommen würden.

d) Schutzgut Boden

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 rechtskräftig festgesetzt. Da, wo die Grundflächenzahl nicht Gegenstand der Änderung ist, werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben. Lediglich in einem kleinen Teilbereich wird die GRZ von 0,2 auf 0,3 angehoben. Hier wird zur Kompensation eine Anpflanzung festgesetzt, die an den Grad der Neuversiegelung gekoppelt ist.

e) Schutzgut Wasser

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 rechtskräftig festgesetzt. Da, wo die Grundflächenzahl nicht Gegenstand der Änderung ist, werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben.

f) Schutzgut Klima und Luft

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 bereits rechtskräftig festgesetzt. Da, wo die Grundflächenzahl nicht Gegenstand der Änderung ist, werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben.

g) Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Planbereich ist durch die bestehende Einfamilienhaus-Bebauung und die Geschosswohnungsbauten mit den zugehörigen Ziergärten bzw. Zierrasenflächen geprägt. Durch die Erweiterung der Baugrenzen und die damit mögliche flexiblere Ausnutzung der Grundstücke wird sich keine erhebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Zustand ergeben.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ ergeben sich durch die 6. Änderung lediglich im Bereich des allgemeinen Wohngebietes an der „Ludwig-Jahn-Straße“ und „Carl-Diem-Straße“ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu kompensieren sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird dort auf einer Fläche von 1,33 ha von 0,2 auf 0,3 erhöht. Damit wird eine zusätzliche Versiegelung im Umfang von maximal 0,13 ha durch Hauptnutzungen erstmals ermöglicht.

Durch die weiter gefassten Baugrenzen darüber hinaus ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nicht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes dem Grunde nach bereits zulässig gewesen wären.

Um für die zusätzlich ermöglichte Versiegelung einen Ausgleich zu schaffen, wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. Diese Regelung wird für den gesamten Geltungsbereich getroffen, um bei allen Baumaßnahmen der Nachverdichtung eine Kompensation für die Schutzgüter zu sichern und auf die Gestaltung des Quartiers positiv Einfluss zu nehmen.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt im Planbereich. Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hätte die Möglichkeit bestanden, die Grundflächenzahl höher festzusetzen und so eine noch effektivere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Im Hinblick auf die bestehende Nachbarschaft und das Ortsbild wurde jedoch an der rechtskräftigen Grundflächenzahl von 0,3 festgehalten. Im Rahmen der neu definierten Baugrenzen bestehen ausreichend Spielräume, die großen Grundstücke effektiv zu nutzen. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird dies als die angemessene, nachhaltige Lösung erachtet.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet mit Grünanlagen. Vorhaben, die gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz einer Genehmigung bedürften, werden im Plangebiet nicht entstehen. Störfallbetriebe sind nicht zu erwarten.

3. Zusatzangaben

3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig) und der Flächennutzungsplan mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Stadt insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB angewiesen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ soll ermöglicht werden, innerhalb der südöstlichen Innenstadt in angemessener Weise weitere Bebauungen auf den großen Grundstücken zu ermöglichen. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird so dazu beigetragen, ressourcen- und flächenschonend Bereiche für weitere wohnbauliche Entwicklungen bereitzustellen, ohne Flächen in der freien Landschaft erstmals in Anspruch zu nehmen. Im Rahmen des Generationswechsels wird es so beispielsweise möglich, dass junge Familien die großen Wohnhäuser beziehen und die ältere Generation in hinteren Grundstücksbereichen barrierefrei neu baut.

Die Straßen im Plangeltungsbereich sind bereits vorhanden und ausgebaut. Die Erschließung von Gebäuden, die in zweiter Reihe entstehen, ist privatrechtlich zu sichern.

Zwischen „Isenbütteler Weg“ und der Sportanlage sind rechtskräftig allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wo in der Örtlichkeit ein überwiegend mit Kiefern und Eichen bestockter Rest einer Binnendüne vorzufinden ist. Um diese planungsrechtlich abzusichern, wird dort für die Zukunft die Festsetzung einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben. So wird sichergestellt, dass es nicht zu der bisher zulässigen Bebauung kommt. Im Sinne von Natur und Landschaft wird so gegenüber dem potentiell rechtlich möglichen Zustand von Natur und Landschaft eine Aufwertung zu dem tatsächlich vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft gesichert. So wird dafür Sorge getragen, dass das Ortsbild an dieser Stelle in der für Gifhorn typischen Weise erhalten werden kann.

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird die Nachverdichtung als ressourcenschonender und klimafreundlicher als die Entwicklung von Neubaugebieten erachtet.

3.4 Quellenangaben

- 📁 Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- 📁 Landschaftsplan Gifhorn
- 📁 MAP-Server NLWKN
- 📁 Niedersächsischer Kartierschlüssel; Olaf von Drachenfels

D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

Die Aufstellung der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West“ wird erforderlich, um in der südöstlichen Innenstadt in zentraler Lage die effektive Ausnutzung der großen Baugrundstücke zu ermöglichen und im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und des Sportplatzes die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich abzusichern. Der Plangeltungsbereich umfasst 24,52. Es werden im Umfang von 12,34 ha allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 für ein- bis dreigeschossige offene Bauweise und in Teilen abweichende Bauweise für Reihenhäuser festgesetzt. Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erstreckt sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen. Darüber hinaus wird auf einer ca. 1,33 ha großen Teilfläche ein allgemeines Wohngebiet künftig mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, wo bisher nur eine GRZ von 0,2 galt.

Die Abgrenzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche an der „Carl-Diem-Straße“ und der Grünfläche für Sportanlagen des Sportzentrums Süd wird so modifiziert, dass zwischen der Sporthalle und dem Parkplatz an der „Jägerstraße“ die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht wird. Um für die erstmals ermöglichten Versiegelungen einen angemessenen Ausgleich zu sichern und gleichzeitig eine gute Durchgrünung des Quartiers und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten und um positiv auf das Ortsbild hinzuwirken, wird bestimmt, dass je angefangene 300 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Der kleine Rest einer typischen bewaldeten Gifhorner Binnendüne am „Isenbütteler Weg“, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, wird künftig durch die Festsetzung einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Eichen-Mischwald armer, trockener Standorte gesichert. Durch die gewählten Planfestsetzungen wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund- und Boden zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft am Ortsrand dazu beigetragen, im bestehenden Siedlungsgebiet eine effektive Nachverdichtung zu ermöglichen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bauleitplanung ermittelt. Dieses erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen in erster Linie beim Schutzgut Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft sind durch die Planung der Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden), die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Flächen (Schutzgut Wasser) vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Nachverdichtung auf den privaten Grundstücken. Je angefangene 300 m² neu versiegelter Fläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

Die vorliegende Planung stellt einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei gleichzeitiger Vermeidung der Inanspruchnahme neuer, bisher unbebauter Flächen in der freien Landschaft dar – Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes wäre zwischen „Isenbütteler Weg“ und der Sportanlage ein allgemeines Wohngebiet realisierbar gewesen. Statt der zuvor dort zulässigen Bebauung wird der in der Örtlichkeit vorhandene Zustand von Natur und Landschaft gesichert. Der vorhandene Eichen-Mischwald armer, trockener Standorte (WQT)⁶ wird langfristig gesichert. Statt eines allgemeinen Wohngebietes der Wertstufe 1⁷ wird der Eichen-Mischwald (WQT) der Wertstufe 5 planungsrechtlich gesichert. Als allgemeines Wohngebiet hätte die Fläche einen Wert von 4.530 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter bzw. 0,45 Werteinheiten, bezogen auf Hektar, aufgewiesen. Durch die Sicherung des Eichen-Mischwaldes armer, trockener Standorte der Wertstufe 5 werden 22.650 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter, dauerhaft gesichert. Der Überschuss von 18.120 Werteinheiten verbleibt gemäß § 9 Abs. 1a i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB zur Zuordnung für Eingriffe an anderer Stellung.

Im Juli/August 2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im September/ Oktober 2020 die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Seitens der Leitungsträger wurde auf einzelne im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift befindliche Leitungen und die Schutzanweisungen hingewiesen. Eine Luftbildauswertung ist erfolgt und ergab keine konkreten Hinweise auf Abwurfkampfmittel. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wies jedoch auf einen allgemeinen Kampfmittelverdacht hin. Ferner wurde seitens des Kreisarchäologen auf die Erfordernisse der archäologischen Denkmalpflege hingewiesen.

Stellungnahmen Dritter sind lediglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Für den Bereich gibt es die Erkenntnis, dass maximal 30% der versiegelten Flächen an die Kanalisation angeschlossen werden könnten. Dies ist bereits durch die bestehenden Straßen weitgehend ausgeschöpft. Der ASG regte insofern an, darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern oder zu bewirtschaften ist. Dies wird durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB gesichert.

Auf Grund der Größe der Grundstücke besteht im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 teilweise sogar 0,4 ausreichend Spielraum und genügend Potential, um zusätzlichen Wohnraum auf den bereits bebauten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Die Festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Anregungen von privater Seite wurden während der öffentlichen Auslegung nicht gegeben.

⁶ Niedersächsischer Kartierschlüssel Olaf von Drachenfels

⁷ Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag 2013

Weitere Stellungnahmen sind zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1(7) BauGB gemacht worden und führten nicht zu Änderungen der Planfestsetzungen, die eine weitere Beteiligung erforderlich gemacht hätten.

E) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Alle Straßen sind bereits vorhanden und ausgebaut.

F) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	24,52
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	12,34 ha
Öffentliche Straßen- und Wegeflächen/Parkplätze	ca.	2,50 ha
Flächen für Gemeinbedarf	ca.	5,32 ha
Grünflächen	ca.	4,36 ha

G) Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bauplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 07.12.2020 durch den Rat der Stadt Gifhorn unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Gifhorn, den 18.01.2021


Matthias Nerlich
Bürgermeister

