

**URSCHRIFT**



Stadt Gifhorn

# Zusammenfassende Erklärung

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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)<sup>1</sup> wird langfristig gesichert. Statt eines allgemeinen Wohngebietes der Wertstufe 1<sup>2</sup> 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 Luftbilddauswertung 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.

---

<sup>1</sup> Niedersächsischer Kartierschlüssel Olaf von Drachenfels

<sup>2</sup> 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.

Gifhorn, den 02.03.2021



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

