URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd“, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der vorliegenden Planung sollen insbesondere städtebauliche Fehlentwicklungen an einer der Hauptverkehrswege zur Gifhorner Innenstadt vermieden sowie die vorhandenen Mischgebietsstrukturen gewahrt werden. Dies wird erreicht, indem Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten begrenzt werden sowie bestimmte, an diesem Standort problematische Nutzungen wie Vergnügungsstätten ganz ausgeschlossen werden.
Außerdem soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes des Renovierungs- und Einrichtungsbedarfs auf einem seit Jahren brachliegenden Gewerbegrundstück ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die bauliche Struktur mit einer dichten, zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung entlang der Braunschweiger Straße gesichert werden. Im Weiteren soll durch entsprechende gestalterische Vorgaben das Ortsbild entlang dieser Straße als einer der Haupteinfallstraßen zur Innenstadt gewahrt und somit auch das Image der Stadt gestärkt werden. Aus diesem Grund wurde dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift angegliedert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

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

Mit relevanten Umweltauswirkungen, die über das bisher zugelassene Maß hinausgehen, ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Eingriffe in den Naturhaushalt oder Beeinträchtigungen anderer Belange des Umweltschutzes, die durch die Bebauungsplanänderung verursacht oder ausgelöst werden, wurden im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt.

Eine Verbesserung des Umweltzustandes stellt die beabsichtigte Bodensanierung auf dem Grundstück Braunschweiger Straße / Lönsstraße dar. Hier werden im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Sondergebietes zur Fortführung einer gewerblichen Nutzung Bodenschadstoffe eliminiert bzw. isoliert. Die hier im Boden befindlichen Altlasten wurden in mehreren Gutachten untersucht und aus den Resultaten ein Sanierungsplan entwickelt, der mit der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde abgestimmt wurde und vor einer erneuten Bebauung des Bereiches umzusetzen ist.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe vorbereitet werden.

Altlasten / Lärmschutz
Im Plangebiet sind einige Altlasten-Verdachtsflächen lokalisiert worden. Bis auf den zu sanierenden Bereich an der Braunschweiger Straße, Ecke Lönsstraße liegen derzeit keine weiteren Erkenntnisse vor. Insofern erfolgte in den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ein entsprechender Hinweis auf diese und mögliche weitere Altstandorte.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen kam das erstellte Gutachten für den Bereich der Sondergebietsfläche und der angrenzenden Wohnbebauung zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind, da die anzuwendenden Immissionsrichtwerte (TA-Lärm) nicht überschritten werden. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen vorbelasteten und bebauten Innenstadtbereich. Gegebenenfalls auftretende Lärmwertüberschreitungen durch Verkehrslärm sind daher vertretbar und hinzunehmen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Auch werden durch die Neufassung des Bebauungsplanes keine neuen Baurechte geschaffen und auch keine wesentlichen Änderungen der Verkehrssituation initiiert, so dass durch die vorliegende Planung keine Veränderung der bereits vorhandenen Situation eintreten wird. Dennoch werden zur Vermeidung von möglichen Konflikten für die Sondergebietsnutzung entsprechende Auflagen für den Betrieb des neuen Fachmarktes in die Baugenehmigung aufgenommen.

Durch die vorliegende Planung wird ein bebautes Innenstadtgebiet hinsichtlich der konkreten Nutzungen überarbeitet. 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 02.06.2009 bis zum 13.07.2009 beteiligt worden.

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

Vom Landkreis Gifhorn, wurde auf die Altlastenproblematik hingewiesen. Hierzu liegt ein mit der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde abgestimmtes Sanierungskonzept vor, das im Rahmen der Wiedernutzung der Sondergebietsfläche umgesetzt wird. Dies wird neben den Vorgaben im Bebauungsplan ebenfalls Auflage des Baugenehmigungsverfahrens.
Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde von Seiten der o.a. Behörde insbesondere auf die dem Sondergebiet benachbarte Wohnbebauung hingewiesen. Auch hierzu ist vorgesehen, die im Gutachten vorgeschlagenen Auflagen für die Baugenehmigung zu übernehmen.

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass zur Herstellung von Hauszuführungen eine frühzeitige Abstimmung erforderlich ist. Da es sich bei den neu zu erstellenden Erschließungsanlagen ausschließlich um Privatgrundstücke handelt,

ist dies zwischen der T-Com und den jeweiligen Grundstückseigentümern direkt abzustimmen und nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Von privater Seite wurden keine Anregungen abgegeben.

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

Gifhorn, 11.11.2009

STADT GIFHORN

Birth
Bürgermeister