URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

1. Ziel der Bebauungsplanung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) ist die Entwicklung eines Wohngebietes sowohl für den Mehrfamilienhausbau mit überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen als auch für den Eigenheimbau. Darüber hinaus wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen sowie die im Plangebiet liegenden Friedhofsflächen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Außerdem werden Grünflächen und Gehölzbestände in ihrem Bestand erhalten und weiterentwickelt sowie Möglichkeiten für Spiel und Sport geschaffen. Langfristiges Ziel ist auch die Verlegung der gewerblichen Betriebe am Wilscher Weg.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bauleitplanung 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 und 2 BauGB sowie durch externe Gutachten und eigene Untersuchungen.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen in erster Linie beim Schutzgut Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen) und beim Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Verdichtung der Bebauung, die Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden), die Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen (Schutzgut Wasser) sowie die Festsetzung von Grünflächen und Anpflanzungen im Plangebiet vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen vorrangig innerhalb des Planbereiches sowie darüber hinaus im Ausgleichsflächenpool „Zwergstrauchheide und Wald" in der Gemarkung Wilsche.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Verkehrslärm wurden entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Lärmpegelbereiche).

Auf die Lage im geplanten Wasserschutzgebiet IIIA wird ebenso hingewiesen wie auf die Lage im Bereich des Salzstockes Gifhorn und das dadurch mögliche Auftreten von Erdfällen. Für das Plangebiet ist die Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Eine Richtfunktrasse quert das Plangebiet; Erdwärmenutzung ist nur stark eingeschränkt möglich. Eine Altablagerung im Bereich der im Südosten gelegenen Flächen macht die Überwachung von Ausgasungen insbesondere bei Erdbewegungen sowie den Ausschluss von Hausbrunnen

zur Grundwasserentnahme erforderlich. Durch die Einrichtung von Grundwassermessstellen wird dauerhaft eine mögliche Belastung des Grundwassers beobachtet werden.
Überdies erfolgen Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche und eine Altlastenablagerung im Plangebiet. Auch auf mögliche Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft, von den nahen Verkehrswegen sowie von den im Plangebiet noch befindlichen Gewerbebetrieben wird hingewiesen.

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorner Siedlungsentwicklung dar, durch den dringend benötigte Flächen für eine Wohnbebauung, insbesondere für den sozial geförderten Wohnungsbau, zur Verfügung gestellt werden. Andere Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes stehen derzeit nicht in erforderlichem Maße zur Verfügung, um den großen Nachfragedruck befriedigen zu können. Zudem eignet sich die beplante Fläche aufgrund ihrer Nähe zum Kernstadtbereich besonders für eine Wohnbebauung. Es existiert daher keine Planungsalternative.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) erfolgten im Juni 2018.

Die erste öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.02.2019 bis zum 27.03.2019. In diesem Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Die dabei vorgebrachten Stellungnahmen und Äußerungen sowie ein ergänzendes Bodengutachten zum Setzungsrisiko im Bereich der ehemaligen Kiesgrube führten zur Überarbeitung des Planentwurfs hinsichtlich der Straßenführung. Aufgrund der instabilen Bodenverhältnisse im Bereich der ursprünglich geplanten Straßen- und Leitungstrasse wurde diese ca. 40 m nach Westen in das geplante Wohngebiet hinein verschoben. Daher erfolgte die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 25.06. bis einschließlich zum 25.07.2019 durchgeführt wurde. Dabei wurde bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Bestandteilen des Entwurfs Stellungnahmen abgegeben werden können.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind während der beiden Beteiligungszeiten Stellungnahmen bzw. Hinweise eingegangen.
Von Seiten der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde wurde insbesondere auf den Altstandort und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen sowie auf mögliche Schallemissionen des Friedhofes hingewiesen. Es wurden konkrete Forderungen wie z.B. die Abdeckung der Altablagerung mit Mutterboden oder die regelmäßige Kontrolle der Ausgasungen geäußert.
Die KONU vertrat die Auffassung, dass keine weitere Bebauung in dem Bereich erfolgen sollte und wies insbesondere auf Bestände der Heidenelke hin. Weiter wurde angeregt, bei der Erschließung des Gebietes eine wenig insektenstörende Beleuchtung vorzusehen. Zum Biotopbestand und Artenschutz wurden durch ein Fachbüro in den Jahren 2014 und 2018 Gutachten erstellt, die keine Nachweise von relevanten Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet erbrachten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies darauf hin, dass in dem Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben sind. Insofern erfolgte ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.
Auf Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese erbrachte, dass im Plangebiet Bombardierungen stattgefunden hatten. Die gebotenen Vorkehrungen und Vorsichtsmaßnahmen werden daher bei der Realisierung getroffen. Auch hierzu erfolgte ein entsprechender Hinweis bzw. Kenntlichmachung im Bebauungsplan.
Die LSW bat um Berücksichtigung neuer Netzstationen zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, insbesondere bei Vorsehen von Ladestationen für Elektromobile. Hierzu erfolgte eine entsprechende Festsetzung.
Von Seiten der Handwerkskammer erfolgte ein Hinweis auf einen Betrieb am Wilscher Weg gegenüber des Plangebietes.

Von privater Seite wurden in beiden Auslegungen u.a. Hinweise und Bedenken zum Altstandort (ehemalige Kiesgrube) am Kirchweg geäußert. Darüber hinaus erfolgten Anregungen, auch mit Unterschriftenliste von Anliegern, dahingehend, die Freiflächen und die natürlich geprägte Landschaft am Hohen Feld oder zumindest einen Teil davon zu erhalten und nicht zu bebauen bzw. nicht für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Den Einwendungen wurde teilweise entsprochen, indem ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen am Hohen Feld erhalten bleibt sowie im Plangebiet selbst Grünflächen gesichert und weiterentwickelt werden. Ein gänzlicher Verzicht auf eine Bebauung hätte jedoch den Zielen der Stadt widersprochen, möglichst stadtnah den dringend erforderlichen Wohnraum sowie eine Kita bereitzustellen.
Ein Betriebsinhaber im Plangebiet äußerte Einwendungen hinsichtlich der Planung von Wohnbebauung und befürchtet Einschränkungen seines Betriebes dadurch. Dies ist jedoch nicht zu erwarten, da der Betrieb nicht emittiert sowie bereits heute direkt an Wohnbebauung angrenzt und auf diese Rücksicht zu nehmen hat. Obwohl langfristig vorgesehen ist, den Betriebsstandort umzusiedeln, unterliegt der Betrieb bis dahin dem Bestandsschutz, was durch die Festsetzung eines auflösend bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch verdeutlicht wird.
Eine weitere Stellungnahme mit Unterschriftenliste von Anliegern des Wohngebietes südlich des Plangebietes bezog sich auf die Verkehrssituation im Umfeld der „Fritz-Reuter-Straße". Dieser Bereich ist jedoch nicht Bestandteil des Planverfahrens und auch nicht durch die Planung berührt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen. Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergaben sich daraus nicht mehr.

Gifhorn, 08.11.2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN