URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 5
„Sportzentrum-Margaretenhof West“, 7. Änderung

Inhalt

I) Bebauungsplan[1]

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. Ver- und Entsorgung
4. Vorbeugender Brandschutz
5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen
6. Ablauf des Planverfahrens
   - 6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
   - 6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
   - 6.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

C) Umweltbelange
1. Grünordnung und Landschaftspflege
2. Denkmalpflege
3. Immissionsschutz
4. Altablagerungen
5. Örtliche Bauvorschrift

D) Realisierung der Planung
1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

E) Flächenbilanz

F) Verfahrensvermerk

[1] MitarbeiterInnen: Maike Klesen, Timo Zickert, Dilek Dageri, Sina Fuchs.

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 Bahnhof Gifhorn Stadt.
Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.030 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 31.12.2022).

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2022[3] und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.
Sie ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus.
Die Bundessstraße 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 nachrichtlich dargestellt (II 1.1).
Mit der vorliegenden Planung soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West" die Errichtung einer Schule im Bereich des Sportzentrums an der Jägerstraße planungsrechtlich vorbereitet werden. Für den Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grünfläche für Sportanlagen und ein Parkplatz festgesetzt.
Innerhalb des Bereiches, der als bauleitplanerisch gesicherte Fläche im RROP 2008 festgelegt ist, erachtet die Stadt die Planung 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, Fortschreibung 2022 (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 Grünfläche für Sportanlagen enthalten.
Da die Planung als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a (4) BauGB als Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.
Mit der vorliegenden 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Abgrenzung der Grünflächen für den Sportplatz zu den Gemeinbedarfsflächen des Sportplatzes so modifiziert, dass an der Jägerstraße die Errichtung einer Schule planungsrechtlich ermöglicht wird. Für den Geltungsbereich der 7. Änderung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule", „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", „Kindertagesstätten" und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgeschrieben. Im Interesse der größtmöglichen Flexibilität wird auf die Abgrenzung für die unterschiedlichen Zweckbestimmungen untereinander verzichtet. So stehen der Stadt für die Zukunft die größten Gestaltungsspielräume offen.
Die Änderung bezieht sich auf die 6. Änderung des Bebauungsplanes, die am 02.02.2022 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft getreten ist.
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 getroffen, um eine angemessene Gestaltung des künftigen Schulgeländes zu sichern.
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.
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung um dem Infrastrukturbedarf der Stadt zur Versorgung mit Schulen Rechnung tragen zu können. Der Planbereich umfasst rd. 13.180 m², von denen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 10.140 m² versiegelt werden dürfen. Somit kann gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB von den Möglichkeiten des Verfahrens Gebrauch gemacht werden. Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind nicht zu erwarten. Die Grundlage für die Planung gem. § 13a BauGB und das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB ist somit gegeben.
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 6. Änderung zugrunde. Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst eine Fläche im Umfang von rd. 1,32 ha, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünflächen für Sportanlagen und als Parkplatz festgesetzt sind. Im Umfang von rund 0.05 ha sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" (nach der StVO „Geh- und Radweg) festgesetzt. 1,01 ha werden künftig in die Flächen für Gemeinbedarf, die nördlich an den Planbereich angrenzen, für die Zweckbestimmungen „Schule", „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", „Kindertagesstätten" und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" einbezogen.
Der Planbereich wird im Osten durch die „Jägerstraße" begrenzt, im Norden und Süden durch die Geh- und Radwege und darüber hinaus durch die Sportanlage und die Kindertagesstätte. Im Bereich des Parkplatzes befindet sich eine Regenwasserrückhaltemulde. Der vorhandene Baumbestand am Übergang zu dem Sportplatz wir mit einer Erhaltungsbindung gesichert.
Um auch für die Zukunft eine angemessene Gestaltung des geplanten Schulgeländes zu gewährleisten, wird eine an den 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.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift „Gifhorn Stadt – Südostbereich – Sportzentrum - Margaretenhof West", die sich jedoch ausschließlich auf die allgemeinen Wohngebiete erstreckt und insofern auf die Gemeinbedarfsflächen nicht anzuwenden ist.

4. Fachplanungen

Für die Stadt Gifhorn bestehen u.a. folgende Fachplanungen:

- Verkehrsentwicklungsplan - Leitbild Mobilität 2030
- Radverkehrskonzept 2022
- 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 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West" soll ermöglicht werden, in zentraler Lage in der südöstlichen Innenstadt eine notwendige Schule zu errichten. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes westlich der Jägerstraße befinden sich bereits Sportanlagen, eine Realschule, die Kreisvolkshochschule, die Kreismusikschule, zwei Kindertagesstätten und ein Jugendzentrum sowie die Jugendbegegnungsstätte. Durch die Standortwahl für einen Schulneubau können hier Synergieeffekte genutzt werden.
Die angrenzenden Straßen zur Erschließung des geplanten Schulneubaus sind bereits vorhanden und ausgebaut. Alle notwendigen technischen Infrastrukturanlagen sind dem Grund nach bereits vorhanden, so dass der Neubau direkt mit erschlossen werden kann.
Die Umgebung des Planbereiches, insbesondere östlich der „Jägerstraße" und nördlich und südlich angrenzend, ist durch Wohnbebauung geprägt. Mit dem Schulneubau wird wohnortnah zur Daseinsvorsorge beigetragen und so der Aufgabe des Mittelzentrums zur Bereitstellung der notwendigen Bildungseinrichtungen entsprochen.
Insbesondere hinsichtlich der stetig gestiegenen Einwohnerzahl wird es erforderlich, eine neue zusätzliche Schule zu errichten.
Für die Realisierung des Schulneubaus hat die Stadt eine Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung gebildet. Es ist eine Machbarkeitsstudie durchgeführt worden, um die finanziellen Möglichkeiten unterschiedlicher Modelle zur Realisierung zu evaluieren. Im Ergebnis soll über einen Realisierungswettbewerb ein Totalübernehmer gefunden werden, der die Realisierung vollständig übernimmt.
Die Wettbewerbsausschreibung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die Ergebnisse des Wettbewerbes können im weiteren Planverfahren in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehen.
Da der Bedarf für den Schulneubau dringend ist, ist zur Vermeidung zeitlichen Verzuges dieses parallele Verfahren gewählt worden.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West" sind im Umfang von 1,01 ha Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Errichtung einer dringend erforderlichen zusätzlichen Schule geplant. Um bei der Errichtung flexibel agieren zu können, werden wie in den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen die Zweckbestimmungen „Schule", „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", „Kindertagesstätten" und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt, ohne diese untereinander abzugrenzen.
Geplant ist die Errichtung einer Schule für ca. 350 Schülerinnen und Schüler. Dafür wird eine Bruttogeschossfläche von ca. 5.000 m² erforderlich. Dabei ist von einem Freiflächenbedarf von 3 – 5 m² je Schülerin oder Schüler auszugehen.
Um auch eine energetisch optimierte Kubatur zu ermöglichen, wird eine maximal viergeschossige Bebauung in abweichender Bauweise für Gebäude auch über 50 m Länge

zugelassen. Mit Blick auf die südlich angrenzende zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach, die eine Gesamthöhe von ca. 10 bis 12 m aufweist und die nördlich gelegene Kreisvolkshochschule, die dreigeschossig ist, sowie die Sporthalle, wird die Gesamthöhe auf maximal 17 m begrenzt. So kann im Rahmen eines Bewerberverfahrens für Totalübernehmer die Gestaltung der Schule unter Berücksichtigung des pädagogischen Konzeptes einerseits und der räumlichen Anforderungen für Aula oder Foyer und differenzierte Lernräume andererseits und im Hinblick auf eine energieeffiziente Planung erfolgen, ohne dass es durch den Bebauungsplan zu unbeabsichtigten Einschränkungen kommt.
Die Vorgehensweise wird als angemessen erachtet, da die Stadt selber der Schulträger sein wird und insofern auch im Rahmen der weiteren Realisierung ausreichende und angemessene Steuerungsmöglichkeiten hat.
Aus den vorgenannten Gründen wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Da die zur Planung herangezogene Fläche aktuell als Grandplatz und Parkplatz quasi vollversiegelt ist, wird sich die Situation hinsichtlich des Schutzgutes Boden in der Zukunft voraussichtlich verbessern.
Am Übergang zu dem weiterhin als Sportplatz genutzten, westlich angrenzenden Bereich, befindet sich eine raumbildende Baumreihe, die bei der Realisierung möglichst erhalten werden soll. Die Baumschutzsatzung ist zu beachten.
Im Hinblick auf die Gestaltung wird darüber hinaus festgesetzt, dass je angefangener 300 m² neuversiegelter Fläche im Rahmen des Schulneubaues ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und erforderlichen Falls bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist.
Den Belangen des ruhenden Verkehres soll auf dem Grundstück insoweit Rechnung getragen werden, als die nach der Niedersächsischen Bauordnung für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zugelassen werden.
Zur Erschließung des künftigen Schulgeländes werden zur Jägerstraße maximal 3 Zu- und Abfahrten (gegebenenfalls einschließlich der bereits bestehenden) in einer maximalen Breite von je 9 m abweichend von der Sondernutzungssatzung der Stadt Gifhorn zugelassen. Da es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbaukörper handelt wird diese Abweichung als angemessen angesehen.

2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege werden unverändert in die Festsetzungen der 7. Änderung übernommen.
Alle Straßen sind bereits hergestellt und gewidmet. Die nördlich und südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Fuß- und Radwege sind bereits vorhanden.
Die bisher als Parkplatz festgesetzten Flächen werden künftig in die Flächen für Gemeinbedarf einbezogen. In diesem Bereich ist zuvor der Nachweis notwendiger Stellplätze erfolgt. Diese sind erforderlichenfalls außerhalb des Bauleitplanverfahrens an anderen geeigneten Stellen nachzuweisen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind dem Grunde nach bereits vorhanden. Grundsätzliche Veränderungen werden durch die Planungen 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.

4. Vorbeugender Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde die Grundversorgung mit Löschwasser. In den technischen Regeln und Mitteilungen der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) und des Deutschen Institutes für Normung (DIN e.V.) wird Weiteres geregelt.

Die Grundversorgung mit Löschwasser richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in einem Baugebiet. Die konkreten Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

In dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf die Errichtung einer Schule als bauliche Anlage für maximal 17 m hohe Gebäude festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen der Vorschrift „DVGW W 405 wird der erforderliche Löschwasserbedarf in diesem Plangebiet mit 192 m^3/h bemessen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und wird über die im Plangebiet vorgesehenen Wasserleitungen und Hydranten sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 150 m über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff / -einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 75 m erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an der Einsatzstelle zu verteilen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass Hydranten nicht im Bereich von Parkflächen vorzusehen sind.

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Am 02.01.2023 gibt die **LSW Netz** folgende Planungsbeiträge bekannt:
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.

Die **Wasserwerke Gifhorn GmbH** gibt am 17.01.2023 Folgendes bekannt:
Wir gehen davon aus, dass für die neue geplante Schule ein neuer zentraler Trinkwasseranschluss erforderlich ist. Dieser kann an die in der Jägerstraße befindliche Trinkwasserversorgungsleitung erfolgen. Die Details müssen mit uns im Rahmen der Planung abgestimmt werden

Mit seinem Schreiben vom 08.12.2022 gibt der **ASG Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb** folgende Hinweise:
Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind dem Grunde nach bereits vorhanden. Grundsätzliche Veränderungen werden durch die Planungen zur 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."
Zu dem vorgenannten Passus nimmt der ASG wie folgt Stellung:
Schmutzwasser:
Ein Schmutzwasseranschluss an das städtische Kanalnetz in der Jägerstraße ist möglich und kostenpflichtig. Die Anschlussmöglichkeit über den SW-Kanal am Pumpwerk ist zu prüfen. Eine Drosselung ist nicht vorzusehen. Auf dem Gelände befindet sich auch ein Pumpwerk des ASG aus den 1960iger Jahren, welches dem Schulneubau weichen könnte. Dafür müsste zuvor eine östlich der Jägerstraße gelegene Grünfläche („Borsigplatz") als neuer Standort des künftigen Pumpwerks genutzt werden. Der Umschluss der Sammelleitungen muss vor dem Rückbau des alten Pumpwerks westlich der Jägerstraße erfolgen. Für den Bau einer redundanten SW-Druckleitung war die Verlegung über das jetzige Sportplatzgelände konzeptionell in Richtung Parkplatz Carl-Diem-Str. / Ludwig-Jahn-Straße vorgesehen. Zu diesem Punkt ist Abstimmungsbedarf gegeben.
Niederschlagswasser:
Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser gem. WHG zu versickern, eine Ableitung ist in diesem Einzugsgebiet auch nur begrenzt, also gedrosselt, möglich. Neben der Versickerung ist ggf. auch eine Starkregenvorsorge gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB zu prüfen.

Mit Ihrem Schreiben vom 19.01.2023 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH Technikniederlassung Nord, Braunschweig** Folgendes mit:
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Mit Ihrem Schreiben vom 23.12.2022 teilt die **Ericsson Services GmbH, Contract Handling Group** folgende Planungsbeiträge mit:
Die Firma Ericsson hat bezüglich des Standortes Ihrer Planung / Baumaßnahme und den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände, insofern die Baumaßnahme nicht vor dem 31.12.23 fertiggestellt werden soll.

- Baugrund

Mit seinem Schreiben vom 17.01.2023 teilt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** Folgendes mit:
Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte: Die laut unseren ausgewerteten Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt.
Berechtigungsart: Erdölaltverträge
Berechtigungsname: E 1243 Celle
Rechtsinhaber: Wintershall DEA Deutschland GmbH
Gemarkung: Gifhorn
Die genannten Verträge haben privatrechtlichen Charakter.

Mit Schreiben vom 03.05.2023 werden folgende Hinweise gegeben:
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaß-nahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhält-nissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geo-technische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geo-technischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.

- Klimaschutz und Klimaanpassung

Die **KONU Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände** im Landkreis Gifhorn gibt mit Schreiben vom 31.01.2023 folgende Hinweise:
Um den Verlust der Freiflächen im Sinne einer klimaangepassten Entwicklung zu kompensieren, würden sich begrünte Dachflächen anbieten.

- Altablagerungen

Mit Schreiben vom 30.01.2023 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:
Die vereinzelt angetroffenen Beton- und Plastikreste in den KRB 5 und 7 können auf eine ehemalige Verfüllung mit Abfällen hindeuten.
In Bezug auf die seitens des Gutachters vorgebrachten Einschränkungen in Punkt 8 des Gut-achtens ist aus fachlicher Sicht anzumerken, dass die, auch von der UBB als erforderlich angesehene, Auskofferung incl. der Entsorgung des ausgekofferten, kontaminierten Bodenmaterials gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren ist.
Anhand einer gutachterlichen Bewertung nach Abschluss der Auskofferung sollten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des BauGB sichergestellt und beschrieben werden.

- Kreisarchäologie

Mit Schreiben vom 30.01.2023 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:
Es ist nicht auszuschließen, dass 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 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - 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, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt mit Schreiben vom 23.12.2022 mit, dass lediglich ein allgemeiner Kampfmittelverdacht besteht. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel aufgefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Ordnungsamt oder die zuständige Polizeidienststelle zu informieren.

6. Ablauf des Planverfahrens

6.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB nach § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 29.12.2022 bis 30.01.2023 durchgeführt.

6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a nach § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 22.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.01.2023 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gemäß 13a BauGB nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 21.04.2023 bis 22.05.2023 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB nach § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

C) Umweltbelange

1. Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West" zugrunde, wonach alle Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig sind.
Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zur Bereitstellung einer Fläche für eine Schule als notwendiger Bildungsinfrastruktureinrichtung aufgestellt. Es werden Flächen für Gemeinbedarf unter anderem zur Errichtung einer Schule festgesetzt. Auf Grund der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird im Planbereich die Versiegelung von maximal 10.140 m² Fläche zugelassen. Da der Bereich bereits zuvor durch die Nutzung als Grandplatz fast vollständig versiegelt war, ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad auch in Zukunft nicht wesentlich höher als bisher sein wird; mithin wird sogar ein geringerer Versiegelungsgrad erwartet.
Im beschleunigten Verfahren gelten alle Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Insofern werden im Rahmen dieser Planung alle grünordnerischen Festsetzungen aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes getroffen.
Die ortsbildprägenden Bäume am Übergang zum A Platz der Sportanlage sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Auf eine Erhaltungsfestsetzung wird jedoch im Interesse der größeren Gestaltungsspielräume für das Bewerberverfahren für einen Totalübernehmer verzichtet. Auch an der Jägerstraße stehen einige große Laubbäume, die sofern es das Bebauungskonzept in Verbindung mit den räumlichen Anforderungen ermöglicht, erhalten werden sollen. In diesem Planungsstadium wird jedoch auf eine explizite Festsetzung verzichtet, um im Rahmen des Bewerberverfahrens keine Zwänge aufzubauen.
Um eine angemessene Gestaltung zu gewährleisten, wird bestimmt, dass je angefangene 300 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum auf dem Schulgrundstück zu pflanzen ist.
Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung zu beachten. Gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzungen können in räumlicher Nähe erfolgen und so auch zur Gestaltung des Umfeldes beitragen.

2. Denkmalpflege

Denkmale sind weder im Planbereich noch in seiner Umgebung bekannt. Ebenso sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so sind diese umgehend der zuständigen Stelle zu melden. Alle Funde und Befunde sind zu sichern.

3. Immissionsschutz

Der Planbereich ist durch die Nachbarschaft der Sportanlagen zu den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten und den verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Ein Vereinsheim oder eine Sportlergaststätte gibt es nicht. Es ist auch für die Zukunft nicht vorgesehen, am Sportzentrum Süd eine (Vereins-)Gaststätte zu errichten. Grundsätzlich gilt es für den Betrieb der Sportanlagen - nach wie vor - die Sportlärmrichtlinie 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 und weiteren Gemeinbedarfsflächen festsetzt, war der Betrieb der Sportanlage schon von jeher so zu gestalten, dass keine Konflikte auftreten.
Mit der Planung wird die Umnutzung einer Teilfläche, die sich bisher als Fußballplatz darstellte, in ein Schulgelände ermöglicht. Insoweit wird hier eine in der Umgebung von Wohnnutzungen verträgliche Nutzung geschaffen. Neue zusätzliche Sportanlagen werden durch die Planung nicht ermöglicht.

4. Altablagerungen

Altablagerungen und/oder Kriegseinwirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da der zur Planung herangezogene Bereich bisher als Grandplatz genutzt wurde und da Zeitzeugen berichteten, dass es früher eine Grube gegeben habe, die mit Schutt verfüllt wurde, hat die Stadt im Vorfeld der Planung ein Baugrund- und Bodengutachten erstellen lassen, das zu folgender Beurteilung und Gefährdungsabschätzung kommt:[4]

- Zitatbeginn
Es wurde eine „Orientierende Untersuchung" i.S. des BBodSchG [U8] durchgeführt, um zu klären, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt werden kann oder sich ein hinreichender Verdacht ergibt. Eine umfassende, abschließende Bewertung aller relevanten Schutzgüter ist auf der Grundlage der durchgeführten Orientierenden Untersuchung nicht möglich. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung kann nur auf Grundlage einer Detailuntersuchung nach BBodSchV [U9] erfolgen. Dennoch wird im Folgenden eine schutzgut- und wirkungspfadbezogene Bewertung des Gefährdungspotentials vorgenommen.

Wirkungspfad Boden - Mensch

In der Mischprobe MP 2 (Schlackeschotter) wurde eine erhöhte Chrom-Konzentration gemessen, die oberhalb des Prüfwertes für die Nutzung als Wohngebiet gemäß BBodSchV liegt. Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen ist im Bereich des Sportplatzes eine potentielle Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzung als Wohngebiet nicht auszuschließen. Bei einer Nutzung als Wohngebiet (Schule) sind daher in diesem Grundstücksbereich Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades erforderlich. Aus gutachterlicher Sicht empfehlen wir, den Schlackeschotter (einschließlich der Rotasche) im Bereich des derzeitigen Sportplatzes vollständig auszutauschen, um den Wirkungspfad Boden-Mensch zu unterbrechen.
Nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden für alle untersuchten Parameter der Auffüllungen, des ehemaligen Oberbodens und der natürlichen Böden (Torf und Sand) die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch für Wohngebiete und selbst für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche eingehalten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist somit in den übrigen Bereichen nicht abzuleiten.

---

[4] bsp Ingenieure; BPL Nr. 5 „Sportzentrum Margaretenhof-West" Umwelttechnische Untersuchung; Projektnr. 438.22 vom 09.11.2022

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist davon auszugehen, dass im untersuchten Bereich des BPL Nr. 5 (östlicher Bereich) in Gifhorn nach Beseitigung des belasteten Schlackeschotters im Bereich des Tennenplatzes keine schädliche Bodenveränderung" i. S. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu besorgen ist.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Nach vollständigem Austausch des Schlackeschotters der Schicht 2 im Bereich des derzeitigen Tennenplatzes ist über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser abzuleiten.

- Zitatende

Da die Stadt selber die Schule in Zusammenarbeit mit einem Totalübernehmer realisieren wird, ist hinreichend sichergestellt, dass der Empfehlung des Gutachters nachgekommen wird. Im Zuge der Bauarbeiten wird belastete Schlackenschotter abgetragen und fach- und sachgerecht entsorgt. Im Zuge der Realisierung wird damit Sorge getragen, dass in der Zukunft bei der Schulnutzung keinerlei Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch zu besorgen sein wird.

5. Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum-Margaretenhof West", 7. Änderung, befindet sich im Geltungsbereich der örtlichen „Bauvorschrift Gifhorn Stadt – Südostbereich – Sportzentrum Margaretenhof West". Dort werden jedoch ausschließlich Regelungen für bauliche Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten getroffen. Insofern ist die örtliche Bauvorschrift für die neu festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf nicht anzuwenden.

D) Realisierung der Planung

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

Alle Straßen und öffentlichen Flächen zur Erschließung des Planbereiches sind bereits vorhanden. Kostenverursachende Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet sind für die Erschließung nicht zu erwarten.
Da der Bebauungsplan aufgestellt wird, um einen Schulneubau für ca. 5.000 m² Bruttogeschossfläche zu errichten, ist nach der Wirtschaftlichkeitsstudie mit Gesamtkosten von rd.23.622.500,00 € zu rechnen.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	13.175 m²
Bisherige Nutzung:	
Fläche für Gemeinbedarf	985 m²
Grünfläche „Sportanlagen"	11.690 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	500 m²
Verkehrsfläche „Parkplatz“	1.625 m²
Geplante Festsetzungen:	
Fläche für Gemeinbedarf	12.675 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	500 m²

G) Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bauplan gemäß § 13a BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2023 bis 22.05.2023 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 03.07.2023 durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, 04.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN