URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Konrad-Adenauer-Straße) - Teilplan 2

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel der 119 Änderung des Flächennutzungsplanes ist Ermöglichung der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Bevölkerung in der Innenstadt sowie der angrenzenden Bereiche, der direkt von der Konrad-Adenauer-Straße als östlicher Haupterschließung angefahren sowie von Westen fußläufig ebenso direkt aus der Innenstadt über die Straße Schulplatz erreicht werden kann. Auch die Belieferung kann über die Konrad-Adenauer-Straße erfolgen, ohne dass Wohnstraßen befahren werden müssen.
Varianten zu der vorliegenden Planung bestehen nicht, da keine entsprechenden Flächen im Innenstadtbereich dafür zur Verfügung stehen, zumal das Parkhaus in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kaufhaus Schütte errichtet werden soll.
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO für Einzelhandel und Parkhaus dargestellt. Eine Trennung dieser Nutzung wird nicht vorgenommen, weil für die Zukunft eine Erweiterung des Parkhauses über die derzeit vorgesehene Stellplatzfläche für den Lebensmittelmarkt ermöglicht werden soll. Im parallel für diesen Bereich aufgestellten Bebauungsplan Nr. 109 „Schulplatz – Konrad-Adenauer-Straße" werden die Zweckbestimmungen dieses Sondergebietes im Einzelnen bestimmt. Dazu sollen im Parkhaus auch ein Imbiss und Lagerflächen für benachbarte Handelsbetriebe möglich sein.

Varianten zu der vorliegenden Planung bestehen nicht, da keine entsprechenden Flächen im Innenstadtbereich dafür zur Verfügung stehen, zumal das Parkhaus in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kaufhaus Schütte errichtet werden soll.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

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

Relevante Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Zunahme der Versiegelung und den Verlust von Gehölzen, wobei der tatsächliche Umfang an Gehölzverlusten im Rahmen dieser Planung noch nicht genau beziffert werden kann. Darüber hinaus werden allerdings lediglich bereits jetzt intensiv genutzte Biotope in Anspruch genommen. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Zunahme der Versiegelung und aus dem - im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch genau zu beziffernden - Gehölzverlust. Dafür ist dann eine noch zu ermittelnde Fläche ökologisch aufzuwerten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die entfallenden Gehölze entsprechend durch Neupflanzungen zu kompensieren. Durch die integrierte Lage wird von keinem übermäßigen Eingriff in das Landschaftsbild ausgegangen.

Ausgleichsmaßnahmen lassen sich noch nicht ableiten. Erst der nachfolgende Bebauungsplan ist auf unmittelbaren Vollzug ausgelegt. Dementsprechend wird der Umfang der notwendigen

Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und auch festgesetzt.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.4.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des 119. Flächennutzungsplanänderung informiert. Sie wurden mit Frist bis zum 6.6.2016 gebeten, sich zu den beabsichtigten Planungen und dem vorgesehenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.6.2016 um Stellungnahme bis zum 5.8.2016 gebeten sowie von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die öffentliche Auslegung der 119. Flächennutzungsplanänderung erfolgte vom 5.7.2016 bis einschließlich 5.8.2016.

Während dieser Zeiten haben 17 Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahme abgegeben, wobei 9 davon inhaltliche Anregungen äußerten.

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Braunschweig**, weist auf die Nähe zum Natura 2000-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Richtliniengebiet von europäischer Bedeutung; FFH-Gebiet Nr.: 090 „Aller mit Barnbruch, untere Leine, untere Oker") hin. Dies wird im Umweltbericht berücksichtigt.
Der **Zweckverband Großraum Braunschweig** weist auf die Nähe zum Natura 2000-Gebiet sowie das raumordnerische Ziel des Beeinträchtigungsverbotes hin. Das Natura 2000-Gebiet wird im Umweltbericht berücksichtigt. Dass das raumordnerische Ziel des Beeinträchtigungsverbotes durch die Darstellung von Einzelhandel in der Stadtmitte eines Mittelzentrums gefährdet werden könnte, ist nicht zu erwarten.
Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin. Das ist durch den Vorhabenträger zu beachten. Die Flächennutzungsplanung ist hiervon nicht betroffen. Die **Ericsson Service GmbH** weist auf Einbeziehung der Deutschen Telekom GmbH hin, was geschehen ist.
Der **Unterhaltungsverband Oberaller** weist auf die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers hin. Die unschädliche Niederschlagswasserbeseitigung wird im Bauantrag abschließend dargestellt und nachgewiesen.
Das **LGLN -Kampfmittelbeseitigung-** erklärt, dass kein Kampfmittelverdacht besteht.
Die **Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn** äußert sich zur Erschließung des vorgesehenen Parkhauses. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind davon nicht betroffen, wohl aber Aussagen in der Begründung. Vorgesehen ist es, dass der Hauptverkehr von der Kurt-Schuhmacher-Straße das Parkhaus anfahren soll. Vom Schulplatz soll lediglich eine Möglichkeit zum Einfahren gegeben werden, um dem Fahrer, der hier ohnehin auf der Parkplatzsuche ist, eine direkte Zufahrt einzuräumen und ein langwieriges Umfahren des Blocks bis zur östlichen Einfahrt zu ersparen. Die Verträglichkeit wird innerhalb der Bebauungsplanung durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist aber ansonsten davon nicht betroffen.
Der **Landkreis Gifhorn** gibt einen Hinweis zu den Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB; diese werden beachtet. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist noch zu erarbeiten und vorzulegen; dies wird so beachtet. Die Nachfrage nach Ausweichmöglichkeiten für potenziell gefährdete Arten wird im Umwelt beantwortet, es werden dort Vogelarten der Siedlungsbereiche genannt, für die in benachbarten Grundstücken vergleichbare Strukturen als Niststandorte zur Verfügung stehen. Hinweise auf national besonders geschützte Arten sowie Baumschutz betreffen die Bebauungsplanung und werden dort behandelt. zu Gefahren, die aus Geländeverfüllungen entstehen können, liegt ein Baugrundgutachten vor.

Das **Landesbergamt** weist darauf hin, dass im westlichen Teil der Planungsfläche als Baugrund künstliche Auffüllungen anstehen, die bei Bauvorhaben aufgrund ihrer wechselhaften, oft geringen Tragfähigkeit meist besondere Gründungsmaßnahmen erfordern (z. B. Bodenaustausch, Tiefgründung). Das ist durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Belange der Flächennutzungsplanung sind nicht betroffen.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 6.5.2016 bis einschließlich 20.5.2016 sowie während der öffentlichen Auslegung der 119. Flächennutzungsplanänderung 5.7.2016 bis einschließlich 5.8.2016 sind keine Anregungen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen.
Änderungen der vorliegenden Bauleitplanung ergaben sich daraus nicht.

Gifhorn, 21. Sept. 2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN