

# URSCHRIFT

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 109 „Schulplatz – Konrad-Adenauer-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

### 1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Zur Versorgung der Bevölkerung in der Innenstadt sowie der angrenzenden Bereiche soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden können, 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.

Es werden Sonstige Sondergebiete SO Parkhaus und SO Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Im Parkhaus sollen auch ein Imbiss und Lagerflächen für benachbarte Handelsbetriebe möglich sein.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine der Lage des Planbereiches angemessene Bebauung. Aufgrund der Lage in der Innenstadt Gifhorns als Mittelzentrum im System der zentralen Orte ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche oder der Verkaufssortimente nicht erforderlich. Die festgesetzte Bauhöhe darf aber durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, weil nicht beispielsweise Treppenaufbauten oder ein sehr kleinflächiger Lüfteraufsatz die zulässige Bauhöhe definieren sollen, sondern der eigentliche Hauptbaukörper. Die Grundflächenzahl darf im Sondergebiet – Einzelhandel durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das grundsätzliche Maß von 50 % hinaus bis zu einer Gesamtfläche von 5.250 m<sup>2</sup> überschritten werden, weil ein Markt einen im Verhältnis zur Gebäudefläche erheblich höheren Bedarf an Stellplätzen hat als ein übliches Grundstück. Insofern wird von der Ausnahmemöglichkeit des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Anderenfalls müsste die zulässige Grundflächenzahl unnötig hoch festgesetzt werden, um mit der allgemeinen 50 %-Überschreitung auskommen zu können, aber ohne dass sie in der verhältnismäßig kleinen überbaubaren Fläche zu verwirklichen wäre.

Die überbaubaren Flächen werden auf die geplanten Gebäude bezogen, um deutlich zu machen, wie die Bebauung hier angeordnet werden soll. Das Gehrecht für die Öffentlichkeit quert die überbaubare Fläche für den Einzelhandel, weil hier ein überkragendes Dach vorgesehen ist.

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: Ein Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Zunahme der Versiegelung, dem Verlust von Siedlungsgehölzen und aus dem möglichen Gehölzverlust von Einzelbäumen an der Aller. Für den flächigen Kompensationsbedarf ist eine Fläche in einer Größenordnung von 3.704 m<sup>2</sup> ökologisch aufzuwerten. Zudem sind die entfallenden Gehölze entsprechend durch Neupflanzungen in einem Verhältnis von 1:2 zu kompensieren. Für den Verlust der Einzelgehölze werden 20 einheimische Laubbäume innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt. Die externe Kompensation für die zusätzliche Bodenversiegelung und den Biotopverlust wird durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Ausgleichflächenpool "Wilsche" der Stadt Gifhorn durchgeführt.

### **3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.8.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 109 informiert. Sie wurden mit Frist bis zum 19.9.2016 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 12.12.2016 um Stellungnahme bis zum 20.1.2017 gebeten sowie von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 109 erfolgte vom 21.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017.

Während dieser Zeiten haben 29 Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahme abgegeben, wobei 17 davon inhaltliche Anregungen äußerten.

Der **Zweckverband Großraum Braunschweig** weist darauf hin, dass von dem geplanten Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin. Das ist durch den Vorhabenträger zu beachten. Wenn Verlegungen erforderlich werden, muss dies in Kauf genommen werden.

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** weist auf die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers hin. Die unschädliche Niederschlagswasserbeseitigung wird im Bauantrag abschließend dargestellt und nachgewiesen.

Die **Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn** äußert sich zur Erschließung des vorgesehenen Parkhauses. 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.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** weist auf die Kompensationsmaßnahmen hin, was im Umweltbericht berücksichtigt wird.

Der **Landkreis Gifhorn** gibt einen Hinweis zu den Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB; diese werden beachtet. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde erarbeitet und vorgelegt. Die Nachfrage nach Ausweichmöglichkeiten für potenziell gefährdete Arten wird im Umweltbericht 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 beinhalten gemäß Biodata im Wesentlichen allgemeine Angaben bzw. Forderungen, die bei jedem B-Planverfahren im Landkreis vorgelegt werden. Spezifische Aussagen zum B-Plangebiet »Schulplatz - Konrad-Adenauer-Straße« betreffen nur den schutzwürdigen Baumbestand und die Lage am FFH-Gebiet, wobei der B-Plan sogar einen Ausschnitt dieses Schutzgebietes mit einbezieht. Rein rechtlich zu trennen sind daher die Belange, die das FFH-Schutzgebiet betreffen, von denen des allgemeinen und besonderen Biotopschutzes sowie des speziellen Artenschutzes nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Bei deren Berücksichtigung ergibt sich „automatisch“, dass das von der Unteren Naturschutzbehörde mit genannte Umweltschadensgesetz beachtet wird.

Zu Gefahren, die aus Geländevertiefungen 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 Bebauungsplanung sind nicht betroffen.

Die **Koordinationsstelle der Natur- und Umweltverbände im Landkreis Gifhorn** äußert sich zur Notwendigkeit eines Lebensmittelmarktes sowie zur Parkraumproblematik. Der Bedarf an einem Lebensmittelmarkt in der Innenstadt wird von der Stadt sehr wohl gesehen. Derzeit wird der Planbereich als Parkplatz genutzt. Wenn hier ein Lebensmittelmarkt gebaut wird, fällt ein Großteil der Parkplatzfläche weg, während weiterer Parksuchverkehr angezogen wird. In der Summe ergibt sich daraus der Bedarf an einem Parkhaus. In gleichem Zusammenhang wurde die Lage neben der Schule mit der Schulleitung einvernehmlich abgesprochen.

In Bezug auf Fauna und Flora wird die Inanspruchnahme von Baumstandorten angesichts der Lage in der Innenstadt in Kauf genommen; allerdings ist entsprechender Ersatz zu leisten, der im Umweltbericht ermittelt und festgestellt wird. Es bestehen durchaus Gestaltungsvorschläge für die Freibereiche des Plangebietes, die jedoch nicht im Bebauungsplan selbst zu erkennen sein können, da sie nicht Gegenstand der Festsetzungen sind. Die Freiflächenplanung wird jedoch mit der Stadt abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Weitere Ersatzmaßnahmen, die im Zuge dieses Bebauungsplanes notwendig werden, sollten an der Aller und in möglichst räumlicher Nähe zur Baumaßnahme durchgeführt werden. Das wird zur Kenntnis genommen und kann in weitere Überlegungen einbezogen werden, betrifft jedoch nicht den vorliegenden Geltungsbereich. Es soll eine Fläche von 3.704 m<sup>2</sup> zur Kompensation der Bodenversiegelung und des Biotopverlustes im Ausgleichsflächenpool Wilsche auf dem Flurstück 11/1 der Flur 8 in der Gemarkung Wilsche ausgeführt werden.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** weist auf Leitungsausbau hin. Dies betrifft nicht die Planinhalte.

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** weist auf den Ersatz der vorhandenen Netzstation hin.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 24.8.2016 bis einschließlich 9.9.2016 sowie während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 109 vom 21.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017 sind zwei Anregungen eingegangen.

Es bestehen Bedenken zur Geschossigkeit, Lärmbelästigung, Zunahme des Straßenverkehrs, Verkleinerung des Schulhofes, Verringerung von Grünflächen und Ableitung von Niederschlagswasser.

Eine zweigeschossige Bebauung wird nicht als unangemessen beurteilt. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass eine unzulässige Lärmbelästigung für Anwohner nicht eintreten wird. Dies gilt auch für die Anlieferung, die tatsächlich innerhalb eines geschlossenen Gebäudeteils stattfinden soll. Ein Verkehrsgutachten wie auch ein Lärmgutachten sind angefertigt worden und kommen jeweils zu dem Ergebnis, dass die Planung ohne nachteilige Folgen für den Verkehrsfluss und die Anwohner verwirklicht werden kann. Die Planung ist mit der Schulleitung abgesprochen. Es ist so vorgesehen, dass Oberflächenwasser durch die Stellplatzbefestigung hindurch versickern kann.

In Bezug auf die geforderte Nachbarschaftsbeteiligung sind die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen; die Inhalte des Bebauungsplanes sind davon nicht betroffen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen.

Änderungen der vorliegenden Bauleitplanung ergaben sich daraus nicht.

Gifhorn, 11. April 2017

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

