

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches **für den Bebauungsplan Nr. 23 Ace „Schaperkrug“**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace „Schaperkrug“ hat zum Inhalt, innenstadtverträglichen Einzelhandel zu steuern und das bisher als Industriegebiet festgesetzte Areal, soweit es nicht als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt wird, als Gewerbegebiet festzusetzen.

Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen könnten die Belange des Umweltschutzes stärker gewichten. Vorstellbar wären folgende Maßnahmen:

- a) Festsetzungen, die auf eine unversiegelte Grundstückfläche von mindestens 20 % hinauslaufen: Diese Maßnahme bedeutet eine sofortige und erhebliche Einschränkung der bestehenden Dispositionsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe. Da Betriebe, deren Versiegelungsgrad bereits vor Festsetzung des Bebauungsplanes über 80 % liegt, Bestandsschutz geltend machen können, dürfte sich der positive Effekt für die Umwelt nur langfristig einstellen. Die Nachteile dieser Maßnahme überwiegen die Vorteile deutlich, somit wird auf die Maßnahme verzichtet.
- b) Anlegung einer weiteren, öffentlich finanzierten Baumreihe auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Braunschweiger Heerstraße: Der Nutzen für die Umwelt im Vergleich zum Aufwand an öffentlichen Geldern und zum Umfang des Eingriffs in das Privateigentum rechtfertigt eine derartige Festsetzung jedoch nicht.
- c) Erhaltungsgebot der bestehenden Eichen im Umfeld des Hotels „Schaperkrug“: Für diese Maßnahme besteht keine planerische Notwendigkeit – die Bäume haben aufgrund ihrer isolierten Lage weder funktional noch gestalterisch einen so erheblichen Wert, dass in das Privateigentum eingegriffen und ihr Bestand planungsrechtlich gesichert werden müsste.

Planungsalternativen greifen in bestehende Rechte ein und sorgen für Konflikte mit den Belangen der Wirtschaft, ohne dass sie wesentliche Effekte für die Belange der Umwelt haben. Die gewählte Planungsmöglichkeit ist daher angemessen.

Umweltbelange

Der knapp 9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace umfasst ausschließlich Flächen, die zuvor bereits in anderen Bebauungsplänen als Bauflächen festgesetzt waren oder die als Straßenverkehrsflächen gewidmet sind. Die bisherigen Rechtszustände werden durch die Planung in einer Art geändert, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Vermeidungsmaßnahmen hätten bisher zulässige Eingriffe in den gegenwärtigen Umweltzustand mindern können. Damit wäre jedoch in bestehende Rechte der Grundstückseigentümer und in die Belange der Wirtschaft erheblich eingegriffen worden. Die Auswirkungen dieser Eingriffe im Vergleich zur relativ geringen Aufwertung des Umweltzustandes führten in der Abwägung zum Ergebnis, auf besondere umweltorientierte Festsetzungen zu verzichten.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Eine Nachbargemeinde bat um Erstellung eines Gutachtens über eventuell zu erwartende Kaufkraftabflüsse, die durch Festsetzung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ entstehen. Dieser Bitte wurde nicht nachgekommen, weil die Planung das bisherige Baurecht in Bezug auf Einzelhandel nicht erweitert, sondern im Gegenteil einschränkt und somit Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden vermeidet.

Der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde auf mögliche Altlasten, die aus der gewöhnlichen Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet resultieren, betrifft grundsätzlich jedes Gewerbegebiet und bedarf keiner besonderen Festsetzungen, ist aber in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen. Der in diesem Rahmen ebenfalls geäußerte Verdacht auf Bombeneinschläge aus der Kriegszeit Bomben wurde hingegen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Forderung des Niedersächsischen Straßenbauamtes in Verden nach Festsetzung von Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sowie Sichtdreiecken wurde durch Aufnahme des Hinweises Nr. 1 nachgekommen – eine zeichnerische Festsetzung wäre schon allein deswegen problematisch, weil sie in Abhängigkeit vom Fahrbahnrand der Bundesstraße 214 hätte erfolgen sollen, der erfahrungsgemäß innerhalb von wenigen Jahren des Öfteren verändert werden kann. Das geforderte Ein- und Ausfahrtsverbot wurde dagegen als Festsetzung übernommen.

Ein Gewerbetreibender forderte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Erweiterung des Geltungsbereiches der Planung, damit ein Betriebsgrundstück vollständig erfasst und mit einheitlichen Festsetzungen belegt wird. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Das Planverfahren, das zunächst unter der Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace“ lief, wurde daraufhin auf die Bezeichnung „Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace“ umgestellt.

Der Forderung der Industrie- und Handelskammer (IHK), den nördlichen Planbereich nicht als eingeschränktes, sondern als „normales“ Gewerbegebiet festzusetzen, wurde nicht nachgekommen, weil das Gelände unmittelbar an reine und allgemeine Wohngebiete grenzt.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines 10 m tiefen Pflanzstreifens am südöstlichen Rande des Plangebietes wurde aufgrund von Belangen, die der davon betroffene Gewerbebetrieb geltend gemacht hat, auf eine Tiefe von 5 m reduziert.

Nicht berücksichtigt wurden die Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange, soweit deren Inhalte nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes sind, sondern auf anderen Ebenen, z. B. Baugenehmigungsverfahren, zu beachten sind. Die Regelungen des Bebauungsplanes laufen den geltend gemachten Belangen nicht zuwider.

Aufgestellt:

Im Auftrag

(Schwarzer)

Technischer Angestellter