

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Gleichen:

Bebauungsplan Nr. 081 „Am Rischenplatz“, 2. Änderung und 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gleichen; Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gleichen hat in seiner Sitzung am 03.04.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Rischenplatz“, 2. Änderung und der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gleichen beschlossen.

Mit dem am 28.06.2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 081 „Am Rischenplatz“ der Gemeinde Gleichen wurde die Entwicklung eines neuen Wohngebiets am westlichen Ortsrand von Reinhausen vorbereitet. Seinerzeit ist im Urbebauungsplan im südöstlichen Teil ein Gewerbegebiet festgesetzt worden. Dadurch sollte der konkrete Ansiedlungswunsch eines Gewerbebetriebes befriedigt werden. Inzwischen hat sich der Gewerbetreibende anderweitig orientiert.

Die Gemeinde Gleichen strebt nun an, den Wohnanteil zu erhöhen und gleichzeitig Optionen für gewerbliche Nutzungen zu schaffen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Zu diesem Zweck soll das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet und soweit immissionsschutzrechtlich möglich in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Zudem sollen Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die Abgrenzung ergibt sich im Wesentlichen aus einer schallschutzrechtlichen Bewertung der Immissionen aus dem Verkehrslärm der L 568 und dem Gewerbelärm des Sondergebietes/Mischgebietes.

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus drei räumlich voneinander getrennten Änderungsbereichen. Im Änderungsbereich 1 werden städtebauliche Festsetzungen und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zeichnerisch und textlich neu festgesetzt. Im Änderungsbereich 2 werden lediglich die Emissionskontingente für das im Urbebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe textlich neu verteilt. Im Änderungsbereich 3 werden für Teilflächen des im Urbebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes höhere Immissionsrichtwerte definiert.

Analog zum Bebauungsplan stellt der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche und Wohnbauflächen dar. Entsprechend den geplanten zukünftigen Nutzungen (Im Bebauungsplan WA und MI) muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,81 ha. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der anliegenden Übersichtskarte dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 0,58 ha. Die

Lage der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der anliegenden Übersichtskarte dargestellt.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 081 „Am Rischenplatz“, 2. Änderung und der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorliegende Gutachten und umweltrelevante Informationen in der Zeit

vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2018

im Rathaus der Gemeinde Gleichen, Waldstraße 7, 37130 Gleichen, Zimmer 213, während der Geschäftszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen abgeben. Nach dieser Frist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass beim Flächennutzungsplan eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende umweltrelevante Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind verfügbar und können eingesehen werden:

- Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) vom März 2019 mit integrierter naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (beim BP) sowie Auseinandersetzung mit den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften / Siedlungsökologie, Boden, Siedlungsklima / Lufthygiene, Klimaschutz und Klimaanpassung. Ferner werden Aussagen zur Flächeninanspruchnahme und zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen.
- Schalltechnisches Gutachten vom Akustikbüro Göttingen vom März 2019 mit Aussagen zur Emissions- und Immissionssituation. Untersucht werden Einwirkungen von Straßenverkehrsgläuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen auf das Plangebiet, Einwirkungen von Sportanlagengeräuschen außerhalb des Plangebiets auf das Plangebiet, Einwirkungen von Gewerbegeräuschen außerhalb des Plangebiets auf das Plangebiet und Einwirkungen von Gewerbegeräuschen auf das vorhandene Allgemeine Wohngebiet und das geplante Allgemeine Wohngebiet/Mischgebiet. Das Schalltechnische Gutachten gibt Hinweise und Empfehlungen für mögliche Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung (Schutzgut Mensch)

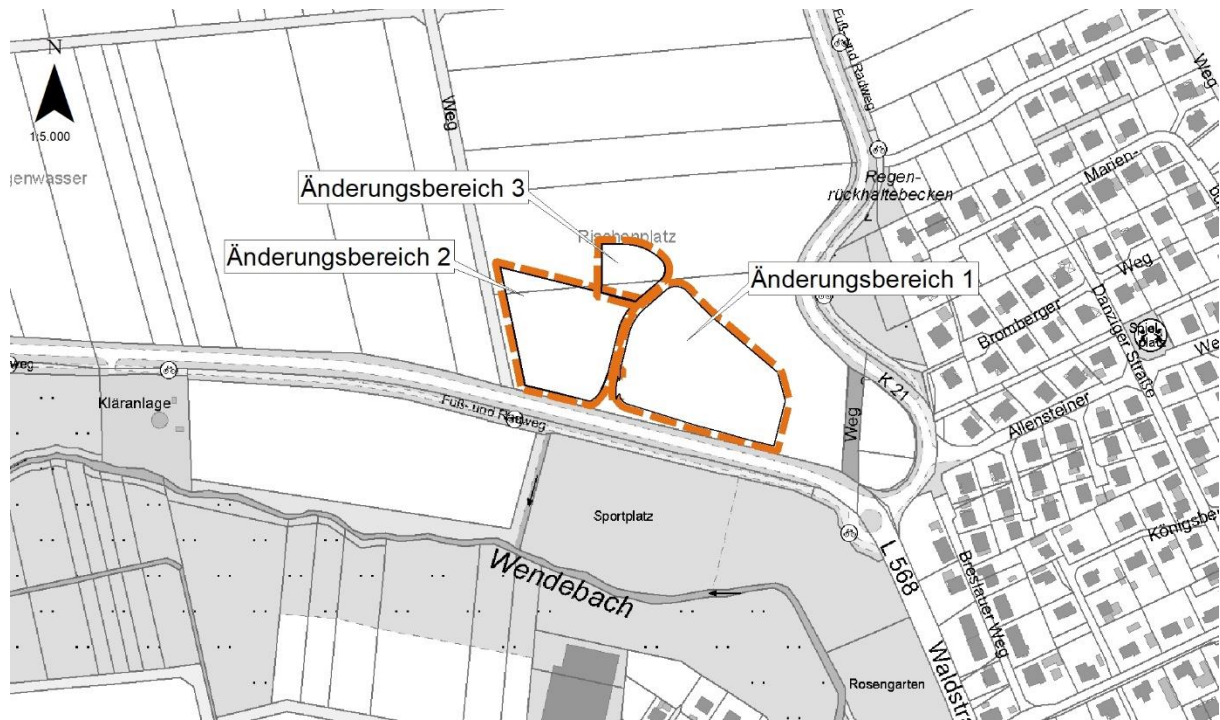
- Weitere umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung:
 - Der Landkreis Göttingen vom 20.02.2019 gibt Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege (Funderwartung im Umfeld), zu den Anforderungen an den Umweltbericht die nach der BauGB Novelle 2017 zu erfüllen sind und zu abfallrechtlichen Belangen. (Schutzgut Boden)
 - Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GB Bad Gandersheim vom 14.02.2019 gibt Hinweise zur Bauverbotszone entlang der Landesstraße, zum Umgang mit Oberflächen- und Abwässern aus dem Baugebiet und zu geplanten Anpflanzungen entlang der Landesstraße. (Schutzgut Boden, Schutzgut Flora)

Gemeinde Gleichen, den ____.

Der Bürgermeister

(Kuhlmann)

Übersichtskarte, Lage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 081 „Am Rischenplatz“, Maßstab 1: 5000
(Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK5), Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2017.)



Übersichtskarte, Lage der 25. FNP-Änderung, Maßstab 1:25.000
(Kartengrundlage: Amtlich topographische Karte 1:25.000 (DTK25), Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2017.)

