

**URSCHRIFT**



**Stadt Gifhorn**

## Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 32  
"Im Hängelmoor", 2. Änderung  
mit  
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

# Inhalt

## I) Bebauungsplan

### A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Berichtigung
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

### B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze / Waldflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Sonstige Hinweise
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

### C) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben

### D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

### E) Flächenbilanz

## II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

## I) Bebauungsplan

### A) Allgemeines

#### 1. Anlass der Planung

Im Sinne der Ziele zur Neuordnung und Entwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen hat die Stadt Gifhorn im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt<sup>1)</sup>. Das Einzelhandelskonzept definiert vier zentrale Versorgungsbereiche, welche sich in die Innenstadt als Hauptzentrum sowie die Nahversorgungszentren Calberlaher Damm, Lehmweg und den vorliegenden Standort Limbergstraße unterteilen.

Neben der Entwicklung und Sicherung von zentralen Versorgungsbereichen und bestehender Nahversorgungsbetriebe in integrierter Lage wurde auch eine Bewertung der bestehenden Standorte in Bezug auf die Sicherung nachhaltiger Versorgungsstrukturen vorgenommen. Dabei wurde der zentrale Versorgungsbereich Limbergstraße als "nur noch bedingt wettbewerbsfähig" eingestuft, was mit "seiner geringen Größe, dem begrenzten Parkraum und der Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen" (Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn, 2010, Kap. 6.2.2) begründet wird. Zur Sicherung des Standortes wird zu aller erst die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich. Aufgrund der Größenordnung von wettbewerbsfähigen Nahversorgern von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist i.d.R. die Festsetzung eines Sondergebietes zwingend gegeben. In Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes stellt die Stadt Gifhorn die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Im Hängelmoor" auf.

Der in diesem Zusammenhang weiter zu verfolgende Entwurf sieht vor, die räumliche Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers mit derzeit rd. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zuzüglich der erforderlichen Nebenflächen, planerisch zu ermöglichen. Zusätzlich sollen Flächen für ergänzende Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. ein Friseurgeschäft (zusammen rd. 130 m<sup>2</sup>), auch weiterhin bereitgestellt werden. Mit Blick auf die geplante Nutzung des Plangebietes ist es notwendig, ein Sondergebiet für die Nahversorgung auszuweisen, da die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 2 BauNVO von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten wird.

Die Fläche war in der Vergangenheit bebaut. Insofern werden keine zusätzlichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes in Anspruch genommen; vielmehr findet eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage statt.

---

<sup>1)</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn, cima Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2010

Für die Bauleitplanung bilden folgende Gesetze die Grundlage:

a) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

d) Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226ff)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749, 2753)

g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348)

i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

## 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von rd. 0,45 ha und befindet sich inmitten der bebauten Ortslage im südlichen Teil der Stadt Gifhorn. Im Norden, Westen und Osten wird der Planbereich eingefasst durch die Limbergstraße und den Isenbütteler Weg. Im Süden grenzt er an die vorhandene Bebauung. Neben der Baufläche wird die im Westen des Plangebietes vorbeiführende Limbergstraße mit insgesamt rd. 0,15 ha einbezogen.

In dem Plangebiet befindet sich seit rd. 45 Jahren ein Lebensmittel-Markt, welcher eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung bietet, mit Bäckerfiliale und einer Bedienungstheke für Fleisch- und Wurstwaren mit rd. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Apotheke und ein Friseursalon. Die Bankfiliale ist mittlerweile nicht mehr

vorhanden. Im östlichen Bereich des Grundstücks befinden sich derzeit 14 Kundenstellplätze. Zusätzlich wurden östlich des "Isenbütteler Weges" ebenfalls rd. 14 Stellplätze für PKW geschaffen. Die Mehrzahl der Kunden nimmt jedoch bisher den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der "Limbergstraße" in Anspruch. Dadurch kommt es auf der "Limbergstraße" im Bereich zwischen dem "Isenbütteler Weg" und dem "Sonnenweg" immer wieder zu Behinderungen des fließenden Verkehrs.

Aus diesem Grunde wurde im Vorfeld der Planung eine Verkehrsuntersuchung<sup>2)</sup> erstellt, welche eine Bewertung der Ist-Situation und Lösungsvorschläge für eine Verbesserung der Verkehrssituation in dem untersuchten Bereich zum Inhalt hatten. Entsprechend einer Verkehrszählung im Januar 2016 wird der Abschnitt täglich von rd. 4.600 Kfz/ Werktag sowie rd. 200 LKW bzw. Bussen befahren, so dass ein Gesamtverkehrsaufkommen von 4.800 Kfz/ Tag mit einem LKW- Anteil von rd. 4,4 % ermittelt wurde. Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des Nahversorger wird ein Anstieg des Verkehrsaufkommens um 100 Kfz/ Tag auf zukünftig 4.900 Kfz/ Tag prognostiziert.

Die Breite der Straßenparzelle vor dem Nahversorger beträgt rd. 12,50 m.

Dem Grunde nach ist durch die vorhandene Straßenbreite ausreichend Platz für den fließenden Verkehr gegeben. Durch die parkenden PKW im öffentlichen Raum mit einem abschnittswisen Parkstreifen auf der Westseite und einem schmaleren Streifen auf der Ostseite, wird der nutzbare Fahrbahnquerschnitt auf rd. 4,00 m reduziert. Der verbleibende Straßenquerschnitt lässt keine Begegnung zweier PKW, geschweige denn LKW oder Busse, zu. Die Seitenräume sind recht schmal, so dass hier nur eine geringe Reduzierung zugunsten des motorisierten Verkehrs erfolgen kann.

Der Bebauungsplan nimmt die Verkehrsfläche der "Limbergstraße" auf, um hier ggf. regulierend eingreifen zu können.

Die Bauflächen sind überwiegend durch Bebauung geprägt. Abgesehen von einer Grünfläche auf dem o.g. dreieckig zugeschnittenen Grundstück ist das Plangebiet zur Gänze versiegelt.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Kreisstadt Gifhorn liegt im Süden des gleichnamigen Landkreises, eingebettet in das Städtedreieck der Oberzentren Braunschweig-Wolfsburg-Celle. Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 10,5 ha. Zurzeit leben in der Stadt rd. 42.700 Einwohner.

Nördlich des Stadtgebietes grenzen die Gemeinden Ummern, Wesendorf, Wagenhoff und Wahrenholz, östlich die Gemeinde Sassenburg, südlich die Gemeinden Calberlah, Isenbüttel und Ribbesbüttel und westlich die Gemeinden Leiferde und Müden (Aller) an (alle im Landkreis Gifhorn). Die Stadt Gifhorn liegt verkehrsgünstig am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B4 (Lüneburg – Braunschweig) und B188 (Hannover – Wolfsburg), womit eine gute regionale Anbindung an das Verkehrsnetz gesichert ist. Überregionale Anbindung erreicht die Stadt Gifhorn darüber hinaus über die Anschlusspunkte an die A2 (Ruhrgebiet – Berlin) in Braunschweig oder südlich von Wolfsburg

---

<sup>2)</sup> "Verkehrsuntersuchung zur Limbergstraße in der Stadt Gifhorn", Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Juli 2016

sowie an die A39 (A2 – Wolfsburg) in Wolfsburg. Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Gifhorn im Übergang vom Weser-Aller-Flachland zur Lüneburger Heide.

Für die Stadt Gifhorn gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>3)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Gifhorn zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich sind für die Niederungen der Flüsse Aller und Ise sowie für die Gifhorner Heide und die Fahle Heide im Südwesten des Stadtgebietes Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) erfasst.

Für die Stadt Gifhorn gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)<sup>4)</sup>. In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunkttraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Die Stadt Gifhorn ist im RROP als "Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus (III 2.4)" gekennzeichnet. "Für die Festlegung [...] steht die infrastrukturelle Ausstattung der Standorte im Vordergrund" (III 2.4).

Überregional gesehen ist die Stadt Gifhorn Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

Durch das Stadtgebiet verlaufen die Bahntrassen Hannover – Wolfsburg (elektrifiziert) und Uelzen – Braunschweig (nicht elektrifiziert). Die nächstgelegenen weiteren Bahnhöfe zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befinden sich in Hannover, Braunschweig und in Wolfsburg.

#### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Berichtigung**

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Gifhorn von 1978 wurde zuletzt durch die Bekanntmachungen der 114. Und 119. Änderung am 30.12.2016 geändert. In seiner heute wirksamen Fassung ist das Plangebiet der vorliegenden Planung als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen von rd. 1.000 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteleinzelhandel ist dieser als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, wodurch das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Damit die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt, wird der Flächennutzungsplan im Voraus zum vorliegenden Planverfahren mit seiner 117. Änderung an die Planungsintention angepasst.

#### **5. Fachplanungen**

---

<sup>3)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012

<sup>4)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2017 für den Großraum Braunschweig

Im Zusammenhang mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Im Hängelmoor" wurden eine Verkehrsuntersuchung<sup>5)</sup>, ein schalltechnisches Gutachten<sup>6)</sup> sowie ein Einzelhandelsgutachten<sup>7)</sup> erstellt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind in Kap. A) Nr. 2 und Kap. B) Nr. 2 dieser Begründung dargestellt; die Ergebnisse des Schallgutachtens in Kap. B) Nr. 6.

Das Einzelhandelsgutachten berücksichtigt für den Planbereich eine Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> für den Bereich des SO 1 sowie 200 m<sup>2</sup> für den Bereich des SO 2 in seinen Grundüberlegungen. Da für die Erweiterung des REWE- Marktes (SO 1) die geplante Nutzung feststeht, kann eine konkrete Aufteilung auf die Warengruppen Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren in die Berechnung erfolgen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilungen in der Innenstadt sowie den beiden weiteren Nahversorgungszentren "Calberlaher Damm" und "Lehmweg" zwischen 1,2 % und 2,9 % nur einer geringe Betroffenheit unterliegen. Ein mögliches Kriterium zur Beurteilung der Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist nach der Rechtsprechung die durch ein Einzelhandelsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen. Danach sind Umsatzumverteilungen i. d. R. ab 10 % abwägungserheblich, Umsatzumverteilungen ab 20 bis 30 % je Sortimentsgruppe schädlich und damit mit dem Beeinträchtigungsverbot unvereinbar. Für die beiden Nahversorgungszentren sieht das Gutachten aufgrund der begrenzten Wettbewerbsfähigkeit den abwägungsrelevanten Bereich bereits bei 7 %. Auch dieser wird mit max. 2,9 % bei weitem noch nicht erreicht. Die 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des SO 2 konnten aufgrund der noch nicht feststehenden Nutzungen nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße ist hier jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Abschließend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass entsprechend der vorgenommenen "worst case" Einschätzung durch das Planvorhaben eindeutig keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Begleitend zur Planaufstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die als Bestandteil der Begründung ihren Niederschlag im Umweltbericht findet.

## **6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes**

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan (01.04.1970) Nr. 32/67 "Im Hängelmoor", welcher diesen als allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Vorhaben wäre aufgrund der Einstufung des Lebensmittelhandels als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> nach dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Urplan Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest. Die Bauweise wird als offene Bauweise geregelt. Die Baugrenzen sind i.d.R. mit einem Abstand von 5,0 m zu

---

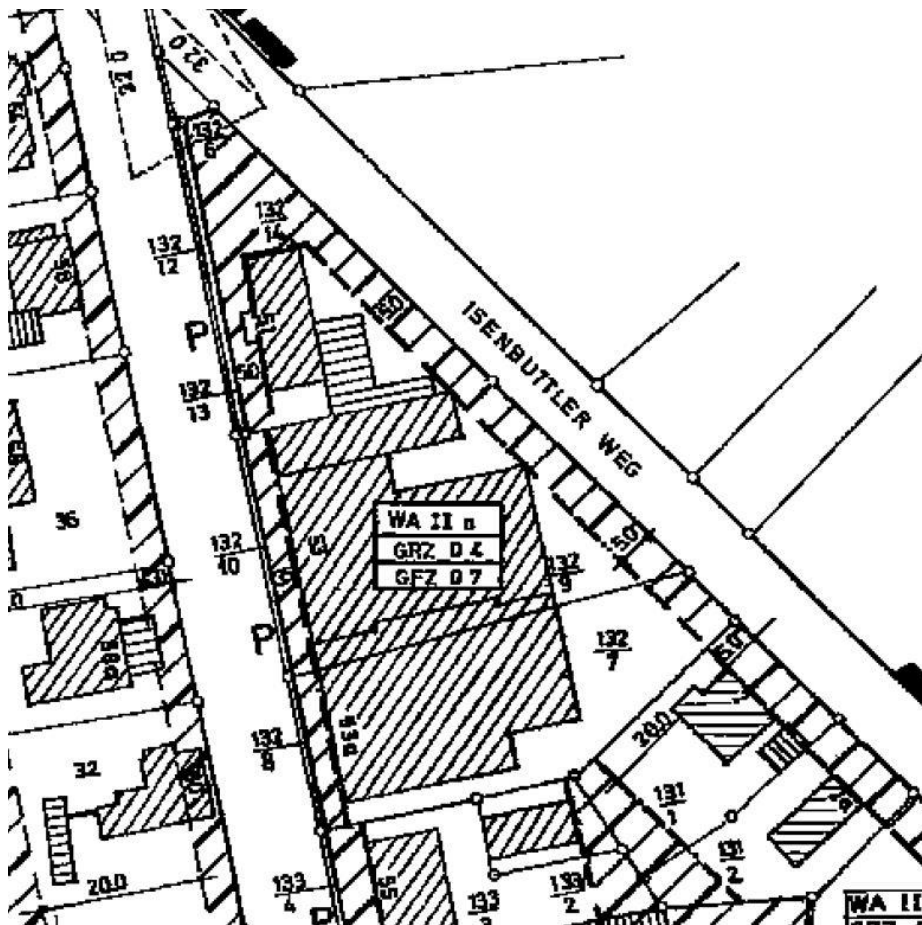
<sup>5)</sup> Verkehrsuntersuchung zur Limbergstraße in der Stadt Gifhorn, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Juli 2016

<sup>6)</sup> Lärmschutzgutachten Nr.: 70 292/ 16, Bebauungsplan Nr. 32 "Im Hängelmoor", 2. Änderung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Januar 2017

<sup>7)</sup> Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des REWE- Marktes in der Limbergstraße in Gifhorn, cima, Lübeck, 13.03.2017



der öffentlichen Verkehrsfläche gehalten. Aufgrund des bei Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Gebäudes des Nahversorgers, wurde die Baugrenze zur Limbergstraße in diesem Bereich auf 3,5 m zurückgenommen. Weitere textliche Festsetzungen trifft der Bebauungsplan für den von der vorliegenden 2. Änderung überplanten Bereich nicht.



Bebauungsplan Nr. 32 "Im Hängelmoor"

Die Planung für eine 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde nicht wirksam und ist nicht weiter verfolgt worden.

## 7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der vorliegenden Planung soll die räumliche Erweiterung des vorhandenen REWE-Marktes planerisch vorbereitet werden. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 600 m<sup>2</sup> auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden, um der Versorgung im umliegenden innerörtlichen Bereich mit Gütern des täglichen Bedarfs in angemessener Weise Rechnung tragen zu können. Zusätzlich sollen Flächen für die vorhandenen Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. ein Friseurgeschäft (zusammen rd. 130 m<sup>2</sup>) bereitgestellt werden. Da das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> als großflächiger Einzelhandel einzustufen ist, ist die Ausweisung eines Sondergebietes "Nahversorgung" vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist der Konflikt zwischen ruhendem und fließendem Verkehr auf der Limbergstraße im Planbereich zu klären.



## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" festgesetzt. Das Sondergebiet wird aufgrund der vorhandenen Strukturen und der geplanten Nutzungen in ein Sondergebiet 1, in welchem die typischerweise üblichen Nutzungen für Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, und in ein Sondergebiet 2, welches weitreichendere Möglichkeiten für Wohnnutzung ermöglicht, unterteilt.

In den Sondergebieten soll entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn die Absicherung des Nahversorgerstandortes erfolgen. Die typischen Nutzungen für einen derartigen innerstädtischen Standort werden für diesen Bereich festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für:

- Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einem Anteil für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der "Gifhorer Sortimentsliste" von mindestens 80 % ihrer Verkaufsfläche
- Einzelhandelsbetriebe und Läden mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der "Gifhorer Sortimentsliste"
- Apotheken
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO
- Wohnen.

Die Nutzungen basieren auf den bisher bereits ausgeübten Nutzungen an diesem Standort. Um die Funktion des Nahversorgungsstandortes zu sichern, werden Nutzungen ausgeschlossen, welche der Versorgungsfunktion nicht gerecht werden respektive in Bezug auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht vertretbar sind. Insofern werden Vergnügungsstätten und Betriebe mit sexuellem Charakter explizit ausgeschlossen.

Abgeleitet aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn, welches zum Schutz und für die Entwicklung der zentralen Handelsstrukturen der Stadt auch eine Dreiteilung der Sortimentsgruppen in zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht-zentrenrelevant ("Gifhorer Liste", s. Planzeichnung) vornimmt, lässt der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit einem deutlichen nahversorgungsrelevanten Charakter (über 80 % der Verkaufsfläche) zu.

Um schädliche Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Gifhorn, insbesondere der Innenstadt, auszuschließen, wird zugleich bestimmt, dass Randsortimente mit zentrenrelevantem Charakter im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

Als ergänzende Funktionen des Nahversorgers insbesondere innerhalb der städtebaulich integrierten Lage in der Limbergstraße ist die Einrichtung einer Apotheke, Dienstleistungs- und nicht störenden Handwerksbetrieben (Bank, Bäcker etc.) sowie die Nutzung durch freie Berufe zu sehen.

Die vorherige Festsetzung als Wohngebiet lässt das Wohnen als Hauptbestandteil zu. Das allgemeine Wohnen ist im Norden des Planbereiches bereits vorhanden, und soll auch innerhalb der Baugebiete des Geltungsbereiches zukünftig möglich sein. Der schall-

technische Schutzanspruch wird aufgrund der Bestandssituation dem eines Mischgebietes mit 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht gleichgestellt. Die Errichtung und Erweiterung des Nahversorgers ist für den Standort Limbergstraße aufgrund der baulichen Strukturen innerhalb des Sondergebietes 1 (SO 1) möglich. Um sicherzustellen, dass innerhalb des SO 1 vordringlich die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers erfolgt, und die Flächen nicht ausschließlich einer Wohnnutzung zugeführt werden, wird sowohl die Verpflichtung zur Errichtung eines Nahversorgers mit mind. 800 m<sup>2</sup> als auch der Ausschluss der Wohnnutzung in der Erdgeschossebene im SO 1 geregelt. Zusätzlich wird eine obere Begrenzung des Nahversorgers mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgenommen, innerhalb dessen das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann. Die Begrenzung des nahversorgungsrelevanten Sortimentes soll zugleich auch zukünftig einer Entwicklung des räumlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden Nahversorgungszentrum Limbergstraße ermöglichen. Gleiches erfolgt für das Sondergebiet 2 (SO 2) mit einer Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 200 m<sup>2</sup>. In dem SO 2 gelten ansonsten dieselben Festsetzungen wie für das SO 1. Abgewichen wird von den Festsetzungen des SO 1 in der zwingend erforderlichen Errichtung eines Nahversorgers, welche aufgrund des Bestandes vordringlich im SO 1 gesehen wird, sowie der allgemein zulässigen Wohnnutzung, ohne eine vertikale Gliederung vorzunehmen.

Um die Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der Bauweise und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Das Gebiet liegt eingebettet innerhalb eines städtischen Wohngebietes, für das der Bebauungsplan "Im Hängelmoor" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. In Abwägung an die zulässige Bebauungsdichte in den Wohngebieten auf der einen Seite und der Funktion und den Erfordernissen des Einzelhandelsvorhabens auf der anderen Seite lässt der Bebauungsplan für die Sondergebiete (SO) eine dichtere Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zu.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lassen eine Überschreitung der Grundflächenzahl u. a. für Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zu. Der Lage und der Art des Vorhabens geschuldet, erlaubt der Bebauungsplan hier auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine darüber hinausgehende Versiegelung auf bis zu 100 vom Hundert für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen. So bestehen für das Grundstück aufgrund der vorhandenen Bebauung und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen keinerlei Möglichkeiten, das Grundstück zu erweitern, um so eine geringere Versiegelungsrate zu erreichen. Dieses ließe sich nur unter Verringerung der notwendigen Marktgröße oder dem Wegfall einiger Stellplätze erreichen. Der Verzicht auf Stellplätze hätte zur Folge, dass sich der Parkdruck auf den angrenzenden öffentlichen Straßen weiter erhöhen würde. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine reine Neuplanung. Durch den vorhandenen Markt und die Flächen für Anlieferung, private Stellplätze etc. ist bereits vor längerer Zeit eine vollständige Versiegelung der betroffenen Flächen erfolgt. Es werden daher keine über den Bestand hinausgehenden wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet.

Die Festsetzung der Höhen erfolgt in den Sondergebieten in Analogie zu der zuvor festgesetzten II-Geschossigkeit in dem überplanten Wohngebiet. Zur Einfügung in das städtebauliche Gefüge wird zugleich die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Dieses ist gerade

aufgrund der geplanten Sonderbauform des Nahversorgers erforderlich. Eine Überschreitung der Höhe durch Schornsteine, Belüftungsanlagen etc. ist ausnahmsweise zulässig.

Die zuvor in dem Wohngebiet festgesetzte Geschossflächenzahl entfällt für die Sondergebiete, um eine höhere Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt. Dabei übernimmt die 2. Änderung größtenteils die Baugrenzen aus dem Urplan "Im Hängelmoor" mit 5 m zum "Isenbütteler Weg". Zur "Limbergstraße" werden die zuvor festgesetzten 5 m anhand des baulichen Bestandes auf 2,25 m resp. 4 m verringert. Für den Nahversorger ist eine Überdachung des Eingangsbereiches auf der der "Limbergstraße" zugewandten Seite geplant. Um die geplante Überdachung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 2 m auf einer Länge von max. 10 m zugelassen. Gleiches gilt für die Überschreitung zur "Limbergstraße" mit Stützen/ Lisenen etc. sowie einen geplanten Zugang incl. Überdachung von dem "Isenbütteler Weg".

Bei aktuell üblichen Nahversorgern ist, wie das Investorenkonzept zeigt, regelmäßig davon auszugehen, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Insofern lässt der Bebauungsplan abweichend (a) von der offenen Bauweise, die Gebäude bis 50 m mit seitlichem Grenzabstand erlaubt, auch Gebäude mit über 50 m Länge zu.

Im Bereich der Grenze von Flurstück 132/4 zu 132/9 (Übergang von SO 2 zu SO 1) erfolgte bereits eine Grenzbebauung des Nahversorgers sowie der nördlich angrenzenden Bebauung. Um eine bessere Ausnutzbarkeit des dreieckigen Zuschnittes des SO 2 sowie im Sinne der Nachverdichtung wird –wie bereits bauordnungsrechtlich vorhanden -eine Grenzbebauung und somit eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

## 2. Verkehr

Der Planbereich wird von dem bestehenden Straßensystem ausreichend erschlossen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen für den Markt erfolgen von der "Limbergstraße" und dem "Isenbütteler Weg", für die Zulieferung nur vom "Isenbütteler Weg". Die Eingänge der Läden sind bisher ausschließlich zu der "Limbergstraße" orientiert. Zukünftig soll der Markt zwei Ein- und Ausgangsbereiche besitzen, einen zur "Limbergstraße" und einen zweiten zum "Isenbütteler Weg", so dass es zu einer Entzerrung des ruhenden Verkehrs kommen wird.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze gem. § 47 Abs. 1 NBauO sowie Fahrradabstellanlagen gem. § 48 Abs. 1 NBauO werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein. Aufgrund der guten Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die zentrale Lage innerhalb des städtischen Gefüges –gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus den angrenzenden Wohnbereichen- ist hier für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze nicht ausschließlich auf die Verkaufsflächengröße abzustellen, sondern auf die Besonderheit des Standortes abzustellen. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich zwar rechnerisch auch eine erhöhte Anzahl der Kundenverkehre. Das Verkehrsgutachten<sup>8)</sup> spricht hier jedoch auch von keinem proportionalen Anstieg der Verkehre,

---

<sup>8)</sup> Verkehrsuntersuchung zur Limbergstraße in der Stadt Gifhorn, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Juli 2016

sondern von einem degressiven Anstieg zur Verkaufsfläche. Dieses berücksichtigt, dass gerade die klassischen Nahversorger durch eine Verbreiterung der Gänge sowie eine Reduzierung der Regalhöhen nicht eine umfassende Sortimentserweiterung betreiben, sondern der geänderten Markt-Philosophie Rechnung tragen.

Stellplätze können eingeschränkt auf dem Grundstück sowie nordöstlich des Isenbütteler Weges nachgewiesen werden. Zukünftig werden, wie bereits z.Zt. vorhanden, weiterhin Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in Anspruch genommen werden müssen. Dieses ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und zu klären. Bei dem geplanten Markt handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Standortes, welcher auch in der Vergangenheit aufgrund der Eingeschränktheit auf dem Baugrundstück Stellplatzflächen für den Kundenverkehr in den öffentlichen Verkehrsflächen –vordringlich in der Limbergstraße- in Anspruch nehmen musste. An diesem grundsätzlichen Ansatz werden sich keine Änderungen ergeben.

Um u. a. der Versorgungsfunktion des Bereiches gerecht zu werden, soll auch weiterhin der öffentliche Straßenraum der Limbergstraße für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Bereits im Bestand kommt es immer wieder zu Behinderungen für den fließenden Verkehr, so dass es einer Erweiterung des Straßenverkehrsraumes bedarf, um dem zukünftigen Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Das Verkehrsgutachten empfiehlt, um eine Verbesserung des Verkehrsflusses zu erzielen, auch auf der Ostseite einen vollwertigen Parkstreifen anzulegen, und eine Fahrbahnbreite von 5,15 m zu planen, welche entsprechend der RAS 06<sup>9)</sup> einen Begegnungsverkehr von PKW/LKW unter verringerten Geschwindigkeiten zulässt. Hierfür wird die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um rd. 1,25 m in östlicher Richtung im Bereich der Stellplätze erforderlich.

Um die Verbreiterung der Verkehrsfläche sicherstellen zu können, wird eine Inanspruchnahme der Flurstücke 132/ 7, 132/ 9 und 133/ 3, Flur 37, Gemarkung Gifhorn erforderlich. Mit dem Eigentümer des Nahversorgers (Flurstücke 132/ 7 und 132/ 9, Flur 37, Gemarkung Gifhorn) wurden hierzu bereits Gespräche geführt.

Insofern wird ein rd. 1,25 m breiter Streifen östlich der Parzelle der Limbergstraße auf den Flurstücken 132/7, 132/9 und 133/3, Flur 37, Gemarkung Gifhorn erstmalig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 NStrG.

### **3. Grünflächen / Spielplätze / Waldflächen**

Das Vorhaben soll die Errichtung eines Nahversorgers in dem Planbereich ermöglichen. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und einer geplanten hohen Versiegelung wird von grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet abgesehen. Spielplatzflächen oder Waldbelange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

---

<sup>9)</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, Ausgabe 2006

#### **4. Belange der Landwirtschaft**

Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des innerstädtischen Charakters der Planung nicht berührt.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind zum Teil bereits vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Für Schmutz- und Niederschlagswasser besteht z. Zt. in der Limbergstraße noch ein Mischwasserkanal. Langfristig soll ein Trennsystem etabliert werden; insofern ist bei Planungen auf den Bauflächen bereits eine Trennung vorzusehen, so dass ein späterer Umschluss problemlos möglich wird.

#### **6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz**

Im Planbereich existierte früher eine chemische Reinigung, weshalb im Altlastenverzeichnis des Landkreises ein Altstandort geführt wird. Eine orientierende Untersuchung des Landkreises konnte keine schädlichen Bodenveränderungen feststellen. Da jedoch zum damaligen Zeitpunkt nur die Freiflächen untersucht werden konnten, ist nicht auszuschließen, dass unter den Baukörpern anthropogene Auffüllungen angetroffen werden. Insofern hat eine Beprobung vor Beginn der Abrissarbeiten zu erfolgen, um gesunde Arbeitsverhältnisse auch schon während der Bauarbeiten sicherstellen zu können. Bei Antreffen von Belastungen hat eine ordnungsgemäße Entsorgung zu erfolgen, resp. sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Das Plangebiet ist in die Erdfallgefährdungskategorie 1 einzuordnen. Besondere konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind entsprechend dem Erlass der Niedersächsischen Sozialminister "Baumaßnahmen in Erdfallgefährdeten Gebieten" bei Bauvorhaben nicht vorgesehen.

Entsprechend der Stellungnahme der LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit bebaut war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln eher unwahrscheinlich; außerdem gibt es bislang keine Anhaltspunkte, dass das Plangebiet von Kriegseinwirkungen betroffen sein könnte. Da ein Vorkommen jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, ist bei Auffinden von Kampfmitteln der zuständigen Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Schallschutzgutachten<sup>10)</sup> erstellt. Dabei berücksichtigt das Gutachten für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Ergebnisse der Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen aufgrund der Erweiterung der Verkaufsflächen für das Prognosejahr 2025.

---

<sup>10)</sup> Lärmschutzgutachten Nr.: 70 292/ 16, Bebauungsplan Nr. 32 "Im Hängelmoor", 2. Änderung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Januar 2017

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Für Sondergebiete enthalten die Orientierungswerte einen Spielraum je nach Schutzbedürfnis. Da es sich bei den geplanten Sondergebieten "Nahversorgung" -entsprechend dem zulässigen Nutzungskatalog- um eine Durchmischung von Wohnnutzung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt, können die Obergrenzen der Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50/ 45 dB(A) nachts) angesetzt werden. Der erste Nachtwert bezieht sich auf Verkehrs- der zweite Gewerbelärm.

Für die umliegenden Nutzungen gilt der Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit (55 dB(A) tags, 45/ 40 dB(A) nachts).

### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der Limbergstraße vorbelastet. Der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Sondergebiete mit 60 dB(A) tags, wird am Westrand des Plangebietes mit rd. 7 dB(A) überschritten.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm von der Straße ist vorhanden. Durch die innerstädtische Lage kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Die Art der bestehenden und geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerstädtischer Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können. Gleiches gilt für den Freiflächenschutz, welcher durch Eigenabschirmung erreicht werden kann.

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit in dem Obergeschossbereich der Sondergebiete liegen bei bis zu rd. 58 dB(A). Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass für Schlafräume oder Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei



geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der Lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist.

Die aus der Erweiterung des Nahversorgers resultierenden Mehrverkehre verursachen eine Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) an den relevanten Aufpunkten in der Nachbarschaft. Die maßgebenden Lärmschutzwerte werden nicht überschritten, so dass eine weitere Betrachtung nicht erforderlich wird.

### Gewerbelärm

Gewerbelärm entsteht aus dem Plangebiet durch den Nahversorger. Weiterer relevanter Gewerbelärm in der Umgebung liegt nicht vor. Die von den Kunden des Nahversorgers genutzten Stellplätze in der angrenzenden Limbergstraße und dem Isenbütteler Weg befinden sich teilweise innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Diese sind aufgrund ihrer Nutzung durch die Allgemeinheit dem Grunde nach nicht in den Gewerbelärm einzurechnen. Um im vorliegenden Fall jedoch eine Beurteilung "auf der sicheren Seite" vornehmen zu können, werden die Stellplätze im öffentlichen Bereich anteilig dem Gewerbe und somit dem Gewerbelärm zugeschlagen.

Das Schallgutachten weist nach, dass der geplante Nahversorger die Orientierungswerte in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten einhält resp. unterschreitet. Ein Nebeneinander des geplanten Nahversorgers und Wohnnutzung ist realisierbar. Der schalltechnische Nachweis ist abschließend im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

## **7. Sonstige Hinweise**

### a) Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Berufsfeuerwehr abzustimmen.

## **8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

*-keine-*

## **C) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Die vorliegende Planung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Erweiterung eines Nahversorgers im südlichen Teil der Stadt Gifhorn zu schaffen, um so die langfristige Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung und der geänderten Ansprüche der Bevölkerung soll ein Nahversorgungsmarkt bei einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.

Für den Änderungsbereich gilt der Ursprungsbebauungsplan "Im Hängelmoor" aus dem Jahre 1970, der für das Areal ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festsetzt. Auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden BauNVO 68 sind die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Balkonen, Loggien, Terrassen sowie von baulichen Anlagen, soweit diese nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können, bei der Berechnung der Grundfläche nicht einzustellen. Insofern entspricht die aktuell zulässig versiegelbare Fläche der Größe des ermittelten Änderungsbereichs, d. h., 100 % der Grundstücksfläche.

Die vorliegende Planung überplant insgesamt eine Fläche von rd. 0,45 ha. Die Flächennutzungen gemäß der Planung stellen sich dabei wie folgt dar:

- Sondergebiet 1 rd. 0,23 ha
- Sondergebiet 2 rd. 0,07 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,15 ha.

Auf insgesamt rd. 0,30 ha setzt die Änderung des Bebauungsplanes Bauflächen fest. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 inkl. der Überschreitung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 100 % sind hier Versiegelungen auf der gesamten Fläche und somit auf rd. 0,30 ha möglich. Zusätzlich wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **b) Ziele des Umweltschutzes**

Die Stadt berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>11)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen<sup>12), 13)</sup>
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion<sup>14)</sup>.

---

<sup>11)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>12)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>13)</sup> DIN 18005

<sup>14)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008<sup>15)</sup>, des Landschaftsrahmenplans<sup>16)</sup> des Landkreises Gifhorn, des Landschaftsplans<sup>17)</sup> und des Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festzulegen.

### Methodik

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

- Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
- Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

### Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013<sup>18)</sup> angewendet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

---

<sup>15)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

<sup>16)</sup> Planungsgruppe Ökologie und Umwelt: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

<sup>17)</sup> Landschaftsplan, Stadt Gifhorn, 1995

<sup>18)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover, 2013

## Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm,
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn<sup>19)</sup>,
- 📁 Landschaftsplan der Stadt Gifhorn<sup>20)</sup>
- 📁 Bodenübersichtskarten,
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
- 📁 Forstlicher Rahmenplan Großraum Braunschweig<sup>21)</sup>
- 📁 Verkehrsentwicklungsplan, Stadt Gifhorn<sup>22)</sup>

ausgewertet.

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

### **a) Arten und Lebensgemeinschaften**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- 📁 Landschaftsplan der Stadt Gifhorn
- 📁 MAP-Server NLWKN
- 📁 Biotoptypen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,43 ha. Ein erheblicher Teil des Plangebietes ist bebaut. Bis auf einen Teil des nördlich liegenden dreieckig zugeschnittenen Grundstücks ist der gesamte Planbereich versiegelt durch Gebäude (X) auf rd. 0,20 ha sowie sonstigen befestigten Flächen (OFZ) durch Stellplätze, Zufahrten, etc. mit insgesamt 0,09 ha.

Die im Westen des Plangebietes vorbeiführende Limbergstraße wird mit insgesamt 0,12 ha einbezogen.

### Fauna:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der vorhandenen Nutzungsstrukturen mit Bebauung für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen weist das Plangebiet für die Tierwelt keine besondere Bedeutung auf. Hinzu kommt der Umstand, dass sich die Flächen innerhalb einer verdichteten Bauweise im Bereich der Südstadt im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden. Mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ist in dem Plangebiet nicht zu rechnen.

Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

---

<sup>19)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

<sup>20)</sup> Landschaftsplan, Stadt Gifhorn, 1995

<sup>21)</sup> Forstlicher Rahmenplan Großraum Braunschweig, 2000

<sup>22)</sup> Verkehrsentwicklungsplan 2002 und Bedarfsprognose des Institutes Gewos, 2011

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH usw.).

### **Bewertung**

Bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften hat das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung. Dies ist auf die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Überformungen und Störungen zurückzuführen.

Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Gifhorn sowie des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn, der das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuordnet und bezüglich der Leistungsfähigkeit für das Schutzgut als stark eingeschränkt bewertet.

### **b) Boden**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- 📁 Bodenübersichtskarte 1 : 50.000
- 📁 Landschaftsplan Stadt Gifhorn

Die Bodeneigenschaften sind aufgrund der langjährigen Bebauung stark eingeschränkt. In diesen Bereichen sind die natürlichen Funktionen und Werte (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) des Bodens nicht mehr vorhanden.

Für die verbleibenden nicht versiegelten Flächen, vordringlich im Norden des Geltungsbereiches, ist die Funktion kleinräumig noch vorhanden.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung. Der Landschaftsplan für Stadt Gifhorn bewertet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut mit stark eingeschränkt.

### **c) Wasser**

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- 📁 Landschaftsplan Landkreis Gifhorn
- 📁 Hydrogeologische Karten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### Grundwasser:

Die Tiefe des Grundwasserstandes ist nicht bekannt. Im Rahmen des Planvollzuges wird ein Baugrundgutachten zu erstellen sein.

Entsprechend den hydrogeologischen Karten des LBEG wird die Grundwasserneubildung mit 101 - 150 mm/ a angegeben.

Wasserschutzgebiete, Quellen, Oberflächengewässer etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Landschaftsplan beurteilt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut als eingeschränkt.

Mögliche Beeinträchtigungen der Grundwassersituation sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

### **Bewertung**

Das Plangebiet besitzt unter Berücksichtigung der Situation vor Ort eine allgemeine bis geringe Bedeutung für das Schutzgut.

### **d) Luft/Klima**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

📁 Landschaftsplan Stadt Gifhorn.

Großklimatisch betrachtet liegt der gesamte Landkreis Gifhorn gemäß Aussage des Landschaftsplanes im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben. Eine solche Funktion erfüllt das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches nicht. Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen über die globale Luftverschmutzung hinaus das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Stadtstraßen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn beurteilt das Plangebiet bezüglich der Leistungsfähigkeit als eingeschränkt.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut ist der Planbereich von geringer Bedeutung.

### **e) Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

📁 Landschaftsplan Stadt Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend



definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Der Landschaftsplan bewertet die Landschaftsbildeinheit des Plangebietes als von geringer Bedeutung. Eine Erholungsnutzung ist nicht gegeben.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut ist der Planbereich von geringer Bedeutung.

### **f) Mensch**

Das Plangebiet ist derzeit zu einem großen Teil bebaut und ohne Bedeutung für die Bevölkerung. Der überwiegende Bereich des Baugebietes wird durch Bebauung genutzt, vorhandene Freiflächen sind überwiegend als Park- und Stellplatzflächen versiegelt. Es besteht praktisch – mangels Zugänglichkeit und Erlebniswert – keine Erholungsfunktion.

Zusätzliche Belastungen sind durch die angrenzenden Erschließungsstraßen mit dem zugehörigen Verkehrsaufkommen gegeben. Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde ermittelt, dass aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Straßen Regelungen zum passiven Schallschutz innerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Die sich rechnerisch ergebenden zusätzlichen Verkehre des vergrößerten Nahversorgers erzeugen keine signifikante Mehrbelastung der Nachbarschaft. Die maßgebenden Orientierungswerte der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete durch den im Plangebiet entstehenden Gewerbelärm werden eingehalten resp. unterschritten.

### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Die schalltechnischen Schutzansprüche in der Nachbarschaft sind berücksichtigt. Aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms der angrenzenden Straßen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Im Bestand sind hier weder Kulturdenkmale oder sonstige wertvolle Sachgüter vorhanden.

### **Bewertung**

Das Plangebiet ist für den Belang von allgemeiner Bedeutung.

### **h) Naturschutzfachliche Bilanzierung**

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"<sup>23)</sup> herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

---

<sup>23)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
  - *Lebensraumfunktion der Biotoptypen*
  - *Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen*
  - *Natürlichkeit der Biotoptypen*
- **Schutzgut Boden**
  - *Natürlichkeit des Bodens*
- **Schutzgut Wasser**
  - *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*
- **Schutzgut Klima/ Luft**
  - *Filterleistung der Biotoptypen*
  - *klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

*Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:*

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

*Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.*

*Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung*

nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."

▪ Zitatende

Tab. C: Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes des Urplanes / der 2. Änderung							
Zustand des Urplanes				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Versiegelte Flächen (X)	0,28	0	0	Versiegelbare Flächen (X)	0,30	0	0
Verkehrsfläche (OVS)	0,14	0	0	Verkehrsfläche (OVS)	0,15	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,03	1	0,03				
Summe	0,45		0,03	Summe:	0,45		0,00
<b>Flächenwert der Bestandsflächen (Ist- Zustand) <math>\Sigma</math></b>			<b>0,03</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) <math>\Sigma</math></b>			<b>0,00</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							0,00
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							0,03
=							<b>- 0,03</b>

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32/67 "Im Hängelmoor" (01.04.1970) setzt für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches "allgemeines Wohngebiet" mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 fest. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend der anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1968 für Stellplätze und ihre Zuwegungen, Nebenanlagen, etc. wäre demnach bis zu 100% möglich. In der oben aufgeführten rechnerischen Bilanzierung wird im Sinne der Verhältnismäßigkeit auf den tatsächlich vorhandenen Biotopbestand abgestellt, und dieser der Planung gegenübergestellt. Da der Biotopbestand keine besondere Bedeutung besitzt und der Eingriff sehr gering ist, wird in Abwägung und unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3, Satz 6 ("Ein Ausgleich ist erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren") von der Umsetzung eines Ausgleiches abgesehen.

## **Vermeidung, Minimierung, Kompensation**

### - Vermeidung / Minimierung

Im Grundsatz wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen der vorliegenden Planung dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Plangebiet ein Bereich gewählt wurde, der innerhalb der bebauten Ortslage liegt und keine außerhalb oder isoliert gelegenen Flächen überplant. Die tatsächlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind zudem überwiegend bereits bebaut und versiegelt und von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt als beispielsweise Wiesenflächen oder Gehölzbereiche.

Unter den aktuellen rechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32/67 "Im Hängelmoor" wäre bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 allgemeines Wohngebiet zuzüglich einer Überschreitung der versiegelbaren Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 bis zu 100 % möglich. Folgerichtig wird entsprechend der getroffenen Festsetzungen zur Versiegelung keine Verschlechterung eintreten.

### - Kompensation

Aufgrund der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungsstruktur werden weite Teile des Areals in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der planungsrechtlichen Situation wird von einer Kompensation abgesehen.

## **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit der vorliegenden Planung setzt die Stadt die Vorgaben ihres Einzelhandelsentwicklungskonzeptes um.

Alternativ wäre lediglich der Verzicht auf die Planung möglich, sodass der bisherige Zustand im Plangebiet erhalten bliebe bzw. sich im Rahmen der weiteren Entwicklung beispielsweise durch nicht mehr wirtschaftliches Betreiben des Nahversorgers Leerstand ergeben oder Nachnutzungen ansiedeln würden, welche im schlimmsten Falle zu einem städtebaulicher Missstand führen könnte.

## **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Erweiterung wird den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Gifhorn zur Sicherung eines zentralen Versorgungsbereiches gefolgt. Insofern ist die Standortwahl alternativlos.

## **5. Zusätzliche Angaben**

### **a) Beschreibung der technischen Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebauliche Planungen /Flächennutzungsplan) in Bezug auf das Vorhaben ausgewertet.

Schwierigkeiten haben sich insgesamt bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht ergeben.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bezüglich der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgte anhand eines standardisierten Bewertungsverfahrens. Generell besteht hier die Möglichkeit, dass so ein Verfahren, einzelne, besondere Gegebenheiten eines Plangebietes nicht vollständig in ihrer Bedeutung erfasst.

### **b) Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In dem Plangebiet befindet sich seit rd. 45 Jahren ein Lebensmittel-Markt, welcher eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung bietet, mit Bäckerfiliale und einer Bedienungstheke für Fleisch- und Wurstwaren mit rd. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Apotheke und ein Friseursalon. Die Planung des Marktbetreibers sieht vor, die Verkaufsfläche auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> anzuheben, um den Standort langfristig sichern zu können.

Aufgrund der Größenordnung von wettbewerbsfähigen Nahversorgern von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist i.d.R. die Festsetzung eines Sondergebietes zwingend gegeben. In Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes stellt die Stadt Gifhorn die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Im Hängelmoor" auf.

Im Grundsatz wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen der vorliegenden Planung dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Plangebiet ein Bereich gewählt wurde, der innerhalb der bebauten Ortslage liegt und keine außerhalb oder isoliert gelegenen Flächen überplant. Die tatsächlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind zudem überwiegend bereits bebaut und versiegelt und von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt als beispielsweise Wiesenflächen oder Gehölzbereiche in Randlage oder im Außenbereich.

Im Hinblick auf die für die Nachbarschaft zu erwartenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese führte im Ergebnis dazu, dass für dem Markt sowie die Stellplätze keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 - für allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) tags/nachts - kann in der Nachbarschaft des Projektes sichergestellt werden. Bezogen auf den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der "Limbergstraße" trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Durch die bereits bestehende Nutzung und die einhergehende fast vollständige Versiegelung des Plangebietes ist eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften nicht gegeben. Da der Biotopbestand keine besondere Bedeutung besitzt und der Eingriff sehr gering ist, wird in Abwägung und unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3, Satz 6 ("Ein Ausgleich ist erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren") von der Umsetzung eines Ausgleiches abgesehen.

Im Planbereich existierte früher eine chemische Reinigung, weshalb im Altlastenverzeichnis des Landkreises ein Altstandort geführt wird. Eine orientierende Untersuchung des Landkreises konnte keine schädlichen Bodenveränderungen feststellen. Da jedoch zum damaligen Zeitpunkt nur die Freiflächen untersucht werden konnten, ist nicht auszuschließen, dass unter den Baukörpern anthropogene Auffüllungen angetroffen werden.

In geringem Umfang sind die Schutzgüter Boden und Wasser im Bereich der Neuversiegelungen betroffen. Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt ist die Planung im Hinblick auf das Erfordernis der Ortsentwicklung und die Versorgung der Stadt Gifhorn und die gegebenen Rahmenbedingungen an dieser Stelle sinnvoll und im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen vertretbar.

Im Rahmen des Monitorings sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Hierzu werden nach der Realisierung des Vorhabens die Planfestsetzungen überprüft. Darüber hinaus wird die Stadt Gifhorn insbesondere Informationen der Behörden wie Beschwerden von Bürgern und neuere Erhebungen abfragen und in ihre weitere Bauleitplanung einfließen lassen.

## **D) Realisierung der Planung**

### **1. Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Planbereiches ist über die vorhandenen Verkehrswege gegeben, und wird im Bestand bereits genutzt. Durch die Erweiterung des Nahversorgers wird zugleich der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr ansteigen.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme von Privateigentum durch die öffentliche Verkehrsfläche vorbereitet und damit erstmalig einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Hier wird im Verlauf der Planung eine Verständigung mit den Grundeigentümern erfolgen.

### **3. Kosten / Finanzierung**

Die durch den Umbau der Limbergstraße entstehenden Kosten werden zwischen Investor und Stadt in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.



## E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet:</b>	<b>4.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Bisherige Nutzung:</b>	
Wohngebiet (WA)	3.100 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.400 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Festsetzungen:</b>	
Sondergebiet 1 (SO 1)	2.300 m <sup>2</sup>
Sondergebiet 2 (SO 2)	700 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.500 m <sup>2</sup>

## II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

### **§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines**

Damit sich der künftige Nahversorger in die Umgebung einfügt, erlässt die Stadt für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches eine örtliche Bauvorschrift über Werbeanlagen.

Der Geltungsbereich erfasst die von der Planänderung betroffenen Sondergebiete, um einen gestalterischen Rahmen vorzugeben.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch solche Gebäude und Anlagen eingeschlossen sind, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

### **§ 2 Werbeanlagen**

Die integrierte Lage des Nahversorgers in einem Wohngebiet erfordert einen behutsamen Umgang bei dem Einsatz von Werbeanlagen, um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden und das Erscheinungsbild des zentralen Versorgungsbereiches und der angrenzenden Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund werden sowohl die Höhe von Werbeanlagen wie auch die Gestalt und die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen begrenzt.

Damit sich Werbeanlagen dem gebauten Bild einfügen, haben diese sich an der Gebäudekubatur zu orientieren und dürfen maximal 0,50 m über die Oberkante des Gebäudes herausragen. Das Erscheinungsbild, besonders störende grelle Farben wie Tagesleuchtfarben, werden ebenso ausgeschlossen wie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, die sich störend auf das Wohlempfinden der Wohnbevölkerung auswirken können. Für ein zurückhaltendes Einfügen auf der einen Seite und den Bedürfnissen von Handelsbetrieben für ihren Betrieb zu werben auf der anderen Seite werden Gehwegaufsteller/ Kundenstopper zwar zugelassen, in ihrer Anzahl allerdings auf maximal 1 pro Betrieb begrenzt.

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 80 Abs. 3 begründet.

Gifhorn, 16. OKT. 2017



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

