

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 46/79 "Gewerbegebiet Südtangente"
1. Änderung und Erweiterung
der Stadt Gifhorn

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gifhorn ist nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Mittelzentrum im Schwerpunktraum. Das bedeutet für die Stadt neben der Bereitstellung von Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung und des gehobenen Bedarfs für den über den eigenen Nahbereich hinausgehenden Verflechtungsbereich und der Bereitstellung von Flächen für Wohnbedarf, vorrangig die Förderung zur Ansiedlung von neuen Arbeitsstätten.

Erforderlich wird die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, um kurzfristig neue Gewerbeflächen bereitzustellen und die städtebauliche Ordnung zu sichern. Neben der günstigen Verkehrslage dieses Gebietes wird hier auch die Forderung erfüllt, die öffentlichen Mittel für die Gewerbeansiedlung möglichst gering zu halten, denn das Gebiet wird vom voll ausgebauten Straßennetz umgeben.

Insbesondere werden im Bereich des Stadtgebietes kleinere Gewerbegrundstücke von etwa 1500 bis 5000 qm Größe benötigt, für die ein großer Bedarf besteht. Außerdem wird eine Fläche für einen Betrieb der öffentlichen Nahverkehrsbetriebe benötigt. Für diesen Zweck erscheint dieser Bereich als ein optimaler Standort, da er verkehrsgünstig am Straßentangentennetz der Stadt liegt. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Gasübergabestation vorhanden, die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt wird.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 24 von Gifhorn und wird begrenzt von der Braunschweiger Straße, der Südtangente (Kreisstraße 115) und dem Allerkanal. Die genaue Begrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

III. Flächenaufteilung

Die Größe des Plangebietes beträgt rund	5,98 ha
Gewerbegebiet	54.214 qm
Versorgungsfläche (Gas)	2.000 qm
Verkehrsflächen	3.610 qm
	59.824 qm

IV. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet liegt abseits von Wohnbebauung. Das geplante Baugebiet "Vor dem EyBel" beginnt erst in 200 m Abstand. Dort sind Lärmschutzmaßnahmen zu der sogenannten Südtangente geplant, so daß keine Beeinträchtigung für die Wohnbebauung auftritt. Auf eine Einschränkung des Gewerbegebietes kann daher verzichtet werden. Um ausreichend Freiflächen, Parkflächen sowie Zu- und Abfahrtsflächen zu schaffen, wird die Grundflächenzahl auf max. 0,6 begrenzt. Hinsichtlich der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen wird die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 1,0 für angebracht gehalten. Um sehr große Geschoßhöhen und damit hohe Gebäudehöhen zu verhindern wird die max. Gebäudehöhe auf 12,0 m festgesetzt. Wesentlich höhere



Gebäude würden das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen eingefasst, die einen Abstand von 15 m von den vorhandenen Verkehrsflächen, im übrigen von 5 m haben, um eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Mit Rücksicht darauf, daß in einem gewerblichen Bereich häufig Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich werden, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

V. Besondere Merkmale

Zur freien Landschaft ist aus Sichtschutzgründen ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Darüberhinaus befinden sich im Geltungsbereich etliche erhaltenswerte Bäume und Sträucher. Davon sind einige Einzelbäume besonders im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere die Sträucher und Hecken sind durch ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bereich der Erhaltungsgebote sind die vorh. Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch neue zu ersetzen. Entlang des Allerkanals ist ein 15.0 m breites Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Breite ist erforderlich, um eine sinnvolle Abschirmung des Gewerbegebietes zu dem Gewässer und den südlich angrenzenden Waldflächen zu erhalten.

Bei Neupflanzungen sind einheimische Laubbäume, wie Esche, Birke, Weißbuche, Schwarzpappel, Linde, Stieleiche, Robinie, Zitterpappel, Salweide und Sträucher, wie Besenginster, Schlehe, Hundsrose, Ohrweide, Mehlbeere, Faulbaum, Weide, Hartriegel, Eberesche, Holunder und Traubenkirsche anzupflanzen. Darüberhinaus sollte auf den Grundstücken, die nicht von einem Pflanzgebot betroffen sind, mind. 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Die Versorgung der Stadtbevölkerung mit Lebensmitteln ist durch eine ausgewogene Verteilung von Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften über das Stadtgebiet ausreichend und angemessen gewährleistet (siehe auch BBE-Gutachten-Struktur Untersuchung Gifhorn, durchgeführt im Jan. 1983 durch die BBE-Unternehmensberatung Köln).

Gemäß den örtlichen Bedürfnissen haben sich Lebensmittelgeschäfte zulässigerweise sowohl in Wohn- und Mischgebieten als auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt angesiedelt, z.B. Gewerbegebiet Hamburger Straße (B-Plan Büchenkamp) Ortsteil Gamsen, Gewerbegebiet "Paulsumpf" (B-Plan Gewerbegebiet an der B 4) Ortsteil Gamsen. Die Ansiedlungen erfolgen nach den Regeln des Marktes und haben zu einer städtebaulichen Struktur geführt, an die sich die örtliche Bevölkerung gewöhnt hat, und auf die sie ihr Einkaufsverhalten ausrichtet. Im Sinne traditioneller Quartiersbildung sind auf diese Weise Gebiete eigener Identität entstanden, denen der Bürger jeweils die Erfüllung bestimmter Funktionen zuordnen kann. Hierzu gehört in den genannten Gewerbegebieten auch die Funktion "Einkaufen".

In dem durch den Bebauungsplan "Südtangente" neu entstehenden Gewerbegebiet sind zur Zeit vorhanden: 1 Autoverkaufshaus und die Gasübergabestation eines Versorgungsunternehmens; darüber hinaus besteht die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Autoreifenhandelsbetriebes sowie einer Tischlerei.



Aus diesen Komponenten erhält das Gebiet bereits jetzt eine Prägung, zu der Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche im Widerspruch ständen. Dieser Widerspruch verlangt danach, städtebaulich berücksichtigt zu werden. Hierzu erforderlich ist die Gliederung der im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbegebiete. Es kommt dabei darauf an, daß bei Betrachtung sämtlicher Gewerbegebiete in Gifhorn die Unterbringung aller gem. § 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen und Anlagen gewährleistet ist. Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 vorgenommene Gliederung bewirkt, daß Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche im Gewerbegebiet "Südtangente" wegen ihrer dort strukturstörenden Natur unzulässig, wohl aber in anderen Gewerbegebieten der Stadt zulässig sind, so daß die Bilanz der auf das ganze Stadtgebiet bezogenen zulässigen Gewerbegebietsnutzungen ausgeglichen ist.

VI. Verkehr

Die Braunschweiger Straße hat im Verkehrsnetz der Stadt die Funktion einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, die Südtangente ist Kreisstraße. Beide Straßen sollen möglichst von Zu- und Abfahrten freigehalten werden. Aus diesem Grunde wird im Kreuzungsbereich, der mit einer Signalanlage versehen ist, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die Planstraße A ist für die innere Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich. Gemäß RAST-E erhält die Planstraße einen Gesamtquerschnitt von 11,0 m (1,50 m Fuß- und Radweg, 2,50 m Parkstreifen, 6,50 m Fahrbahn, 0,50 m Schrammbord).

VII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen liegen unmittelbar am Plangebiet und können erweitert werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz der Stadt Gifhorn.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an das Regenwasser-Rückhaltebecken welches für das Baugebiet "Vor dem Eybel" (Teilbereich I) und dieses Gewerbegebiet errichtet wird.

Das Gebiet wird an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Entwässerungsleitungen können aus Kostengründen nicht in der K 115 verlegt werden. Eine Verlegung im Gehwegbereich ist ebenfalls nicht möglich, so daß zur Sicherung der Entwässerung die Festsetzung eines 4.0 m breiten Leitungsrechtes entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes erforderlich ist. Zu einer weiteren Einschränkung der Gewerbenutzung durch diese Festsetzung kommt es nicht, da die Nutzung in diesem Bereich durch die vorh. Erdgasleitung bereits eingeschränkt ist.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Gifhorn wöchentlich durchgeführt.

Die erforderlichen Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Erschließungsanlagen sind vor Beginn der Ausführung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

Beiderseits der Gasrohrtrasse der Energieversorgung Gifhorn ist ein Schutzstreifen von 2,0 m freizuhalten.

VIII. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet sind z.Zt. bei der Verwirklichung des Planes nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Werden künftig erhebliche nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Stadt Gifhorn ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

IX. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen.



Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45 ff. 80 ff. und 85 BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

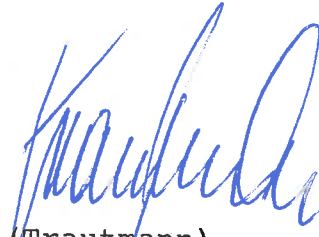
X. Kosten

Der Umfang des Erschließungsaufwandes richtet sich nach § 128 BBauG in Verbindung mit § 127 BBauG.

Gemäß § 129 BBauG trägt die Stadt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die übrigen 90% sind von den Eigentümern aufzubringen.

Gifhorn, den 08.03.1984

der Stadtdirektor
i.V.


(Trautmann)
Bürgermeister




(Jans)
Stadtrat