

Stand: 20.11.2002

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85/00 „Eyßelheideweg Ost“

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung:

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ bislang als Industriegebiet bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da der Bebauungsplan bereits seit 1967 gültig ist, war die Baunutzungsverordnung von 1962 bei der Beurteilung von Bauvorhaben anzuwenden. Auf dieser Rechtsgrundlage haben sich in den letzten Jahren mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet angesiedelt.

Durch diese Projekte wurde die Funktion der Stadt Gifhorn als Mittelzentrum und als Versorgungsschwerpunkt gestärkt. Die zusätzlich entstandenen Verkaufsflächen werden überwiegend durch ein SB-Warenhaus mit Shop-Zone und durch einen Bau- und Heimwerkermarkt belegt. Mit diesen Betrieben entstanden zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, die das Warenangebot in der Innenstadt, welches vorrangig vom Facheinzelhandel geprägt ist, sinnvoll ergänzen. Eine weitere Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe im südlichen Stadtgebiet wäre jedoch aus städtebaulicher Sicht bedenklich; dies gilt insbesondere im Hinblick auf eventuelle Fachmärkte mit innenstadt-typischen Warensortimenten.

Im Sommer 2000 wurde ein Bauvorbescheid zur Realisierung eines großflächigen Elektrofachmarktes (1.600 m² Verkaufsfläche) bei der Stadt Gifhorn beantragt. Die Verwirklichung des Projektes hätte erhebliche Konflikte mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur zur Folge gehabt und somit auch städtebauliche Probleme – insbesondere auch bezüglich der weiteren Entwicklung der Innenstadt – bewirkt. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst; das beantragte Vorhaben wurde anschließend nach § 15 BauGB zurückgestellt.

Mit der neuen Fassung des Bebauungsplanes sollen die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen herbeigeführt werden, um generell eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur, dabei insbesondere auch eine Bestandssicherung und –entwicklung des vielfältigen Facheinzelhandels in der Innenstadt, zu unterstützen; andererseits sollen die bestehenden Gewerbegebiete weiterhin vorrangig für die Ansiedlung von Arbeitsstätten im produzierenden Wirtschaftssektor genutzt werden.

Ein weiteres Motiv für die Überarbeitung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der starken Zunahme des Verkehrsaufkommens, die während der letzten Jahren in den Bereichen Braunschweiger Straße / Eyßelheideweg zu beobachten war. Eine weitere Konzentration von gewerblichen Nutzungen mit hoher Kundenfrequenz würde zu problematischen Belastungen der betroffenen Straßen bzw. Knotenpunkte führen. Insofern liegt ein Ziel dieser Planung darin, die Entstehung zusätzlicher Verkehrsströme möglichst zu begrenzen und verbesserte bauliche Bedingungen für das bereits bestehende Fahrzeugaufkommen zu schaffen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich der Braunschweiger Straße, nördlich des Allerkanals und östlich der Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen. Nach Norden schließt sich das Betriebsgelände der Firma Continental-Teves an.

Das Plangebiet ist überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut; im Bereich beiderseits des Eyßelheideweges haben sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe, eine Tankstelle mit Waschanlage und ein Schnellrestaurant angesiedelt. In den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes dominieren kleinere Gewerbebetriebe; weiterhin existieren dort private Bildungsstätten, kirchliche Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.

3. Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Daher sind zentrale Einrichtungen und Angebote, auch für den gehobenen Bedarf, bereitzustellen, um die Versorgung der Stadt und ihres Einzugsgebietes sicherzustellen.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wurde 1978 wirksam. Der nördliche Teil des Plangebietes war bislang als Industriegebiet (GI) mit einer Baumassenzahl von 9,0 dargestellt. Die Teilflächen südlich des Eyßelheideweges waren bislang als Gewerbegebiet (GE) mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt.

Im Oktober 2001 wurde die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt. Hierbei wurden Sondergebiete nach § 11 (3) BauNVO anstelle bisheriger Industrie- bzw. Gewerbegebiete dargestellt. Außerdem wurde eine Teilfläche nördlich des Eyßelheideweges, die bislang als Industriegebiet dargestellt war, in Gewerbegebiet geändert. Der Bereich unmittelbar nördlich des Allerkanals (bisherige Darstellung als Gewerbegebiet) wird in gemischte Baufläche geändert.

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes basierte bereits auf denselben Planungszielen, die zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes führten.

Insofern wurde der Bebauungsplan Nr. 85/00 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost“ aus den Darstellungen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Fachplanungen:

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn ist die Braunschweiger Straße (Abschnitt nördlich des Eyßelheideweges) als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eingestuft; der südlich anschließende Abschnitt der Braunschweiger Straße und der Eyßelheideweg sind als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die aktuelle Entwurfskonzeption für eine Regional-Stadtbahn im Großraum Braunschweig sieht die Einrichtung eines Haltepunktes am westlichen Rand des Plangebietes in Höhe des Eyßelheideweges vor.

Im Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn werden die bebauten Flächen als „Siedlungsgebiete mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt“ bewertet. Daher wird eine Verbesserung der Durchgrünung die Ergänzung von Baumpflanzungen im Straßenraum vorgeschlagen.

Über dem westlichen Teil des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 812; in diesem Bereich sind Beschränkungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu beachten.

6. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Für das Plangebiet waren bislang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ rechtsverbindlich.

Der Bereich nördlich des Eyßelheideweges war als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Für den gesamten Bereich südlich des Eyßelheideweges war Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen mit derzeit nicht bzw. kaum genutzten Anschlussgleisen. Diese Teilflächen wurden zunächst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um so die Zugehörigkeit zu den Betrieben zwischen der Bahnlinie und der Braunschweiger Straße zu verdeutlichen. Eine genauere Überprüfung ergab jedoch, dass einzelne Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heidland“, Neufassung 1986 liegen und dort als „Fläche für Bahnanlagen“ festgesetzt wurden. Ein Entwidmungsverfahren wurde für diese Flächen nicht durchgeführt. Daher müssen sie vom Satzungsbeschluss ausgenommen werden.

Ein wesentliches Motiv der Planänderung besteht darin, die nach dem bisherigen B-Plan (in Verbindung mit der BauNVO von 1962) unbeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben konkreter zu regeln. Daher ist es aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, den Satzungsbeschluss über den neuen Bebauungsplan mit einer ausdrücklichen Aufhebung des bisherigen Planes zu verbinden.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich beiderseits des Eyßelheideweges soll eine ausgewogene Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet und darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet gefördert werden. Deshalb werden die bereits vorhandenen Standorte großflächiger Einzelhandelsunternehmen als Sondergebiete nach § 11 (3) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Zulässigkeit der bereits vorhandenen Verkaufsflächen und Warensortimente wird durch textliche Festsetzungen verdeutlicht. Die Realisierung weiterer Verkaufsflächen, insbesondere für innenstadtrelevante Warengruppen, wird dagegen ausgeschlossen oder zumindest erheblich eingeschränkt (siehe auch Abschnitt A.1).

Mit der Festsetzung der übrigen Flächen als Gewerbegebiet und mit entsprechenden textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass Einzelhandelsbetriebe in diesen Bereichen nur noch mit erheblichen Einschränkungen zugelassen werden sollen, während vorwiegend sonstige gewerbliche Nutzungen erhalten bzw. entwickelt werden sollen.

Aus diesen Gründen wurden detaillierte Festsetzungen über die Größenordnung zulässiger Verkaufsflächen und über die Art der jeweiligen Warensortimente formuliert.

Ein Teilbereich unmittelbar nördlich des Allerkanals wird als Mischgebiet festgesetzt, weil dies den bereits vorhandenen Nutzungen (einschließlich vereinzelter Wohnnutzung) am ehesten entspricht.

Die Planungsziele im Hinblick auf die städtische Verkehrsplanung (möglichst Vermeidung von zusätzlichem Fahrzeugaufkommen) sind in den Abschnitten A.1 und B.5 näher ausgeführt.

In Anbetracht der bereits existierenden Bebauung und der beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele kann von einer Untersuchung sonstiger Planvarianten abgesehen werden. Nähere Einzelheiten zu konkreten Teilflächen werden im Abschnitt B dieser Begründung abgehandelt.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Generell ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu klären, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Dies gilt nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 19. September 2001 insbesondere bei der Schaffung von Baurechten für größere Gewerbegebiete oder Einzelhandelsprojekte.

Andererseits wurden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf der Basis des bislang gültigen Bebauungsplanes Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“, der seit 1967 rechtsverbindlich ist, genehmigt. Es werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine neuen Baurechte geschaffen. Vielmehr wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Vergleich zum bislang gültigen Bebauungsplan eingeschränkt bzw. konkretisiert.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Sondergebiete:

Für die bereits existierenden Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3) mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Durch die textlichen Festsetzungen werden die bereits angebotenen Warensortimente planungsrechtlich festgeschrieben; darüber hinaus wird ein angemessener Spielraum für kleinere Veränderungen der Angebotspalette ermöglicht. Zusätzliche Verkaufsflächen für innenstadtypische Warensortimente werden entweder ausgeschlossen oder auf relativ geringe Größenordnungen beschränkt.

Sondergebiet SO 1:

Eine ca. 4 ha große Fläche südlich des Eyßelheideweges wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ festgesetzt (SO 1). In diesem Bereich wurden ein SB-Warenhaus mit Getränkemarkt und einer Shop-Zone, ein Technik-Fachmarkt und ein Schuh-Fachmarkt realisiert. Die somit bereits vorhandenen Verkaufsflächen (max. 10.000 m²) und die derzeitigen Warensortimente werden in den textlichen Festsetzungen als zulässige Nutzungsart festgeschrieben.

Sondergebiet SO 2:

Nördlich des Eyßelheideweges (ca. 2,8 ha) erfolgt eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ (SO 2); auch für diesen Bereich werden die bereits realisierten Verkaufsflächen/Warengruppen in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Sondergebiet SO 3:

Unmittelbar westlich der Braunschweiger Straße befanden sich bislang ein Möbel-Markt und ein Sonderpostenmarkt. Dieser Bereich und die westlich angrenzenden Flächen nördlich der Straße „Am Allerkanal“ (insgesamt ca. 2 ha) sind bislang überwiegend durch eingeschossige Gewerbegebäude geprägt. Aufgrund der besonderen Lage an der südlichen Einfahrt zur Stadt Gifhorn ist eine stadträumliche und gestalterische Aufwertung dieses Bereiches, möglichst in Form einer zumindest zweigeschossigen Bebauung, wünschenswert. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Betriebe wird hier ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt / Einrichtungs- und KFZ-Bedarf“ (SO 3) festgesetzt.

Auch für diesen Bereich wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt. Es ist beabsichtigt, dort Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Möbel und Einrichtungsbedarf (einschließlich Garten- und Camping-Möbel, Bettwaren, Heimtextilien, Tapeten sowie Bodenbeläge etc.) zu ermöglichen.

Im Hinblick auf einen bislang vorhandenen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.800 m² wurde auch die Zulässigkeit eines Randsortimentes aus Einrichtungsgegenständen und Geschenkartikeln (maximal 500 m²) in die textlichen Festsetzung aufgenommen. Damit sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass eine in Möbelhäusern mittlerweile allgemein übliche „Boutique“ aus Randsortimenten auch an diesem Standort zulässig sein soll. Die maximale Größenordnung von 500 m² wurde bewusst in Relation

zur bisherigen Verkaufsfläche des Möbelhauses festgelegt (also in diesem Fall etwa 18 % Randsortimente) und sollte dazu beitragen, dass der Standort wettbewerbsfähig bleibt, ohne dass es zu erheblichen Konflikten mit sonstigen Einzelhandelsstrukturen kommt. Die City-Gemeinschaft Gifhorn hatte hingegen eine strengere Verkaufsflächenbegrenzung angeregt, die jedoch aus der Sicht der Stadt nicht angemessen erscheint. Es ist darauf hinzuweisen, dass die als Randsortiment zulässigen Sortimente nur dann vertretbar sind, wenn es sich bei der überwiegenden Nutzung tatsächlich um den Betrieb eines Möbel- bzw. Einrichtungshauses handelt und wenn die als Ergänzung vorgesehenen Warengruppen nur auf einem deutlich untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche angeboten werden. Dies kann nur bei einem Flächenanteil von weniger als 20 % der Fall sein.

Darüber hinaus sollen auch Gebäude für den Handel mit Kraftfahrzeugen und entsprechende Service-Betriebe zugelassen werden; diese Nutzungen sind einerseits unschädlich für die Einzelhandelsentwicklung im übrigen Stadtgebiet, außerdem hat sich im Bereich Braunschweiger Straße / Wolfsburger Straße bereits eine gewisse Konzentration entsprechender Nutzungen mit einem gegenseitigen Synergie-Effekt herausgebildet.

Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen für den KFZ-Zubehör-Fachhandel wird hingegen auf 300 m² begrenzt; in einer vergleichbaren Größenordnung wird dieses Sortiment auch bereits in den Gebieten SO 1 (SB-Warenhaus) und SO 2 (Baumarkt) angeboten. Die Ansiedlung größerer Fachmärkte für KFZ-Zubehör soll dagegen ausgeschlossen werden, weil ansonsten die bereits vorhandene Konzentration verschiedenartiger Fachmärkte im Plangebiet in unerwünschter Weise verstärkt würde.

Weiterhin werden im Gebiet SO 3 auch gastronomische Betriebe und Gebäude bzw. Räume für Dienstleistungsbetriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen zugelassen. Durch das festgesetzte Spektrum möglicher Nutzungsarten soll einerseits eine städtebauliche Aufwertung bzw. Neuordnung der Flächen im Sondergebiet SO 3 erleichtert werden; andererseits stellen die Einschränkungen bezüglich der Verkaufsflächen und Warensortimente sicher, dass es nicht zu einer unerwünschten Beeinträchtigung der sonstigen Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet kommt.

In dem bestehenden Sonderpostenmarkt wird eine ständig wechselnde Palette unterschiedlicher Produkte angeboten, so dass eine planungsrechtliche Regelung einzelner Verkaufsflächen/Sortimente durch textliche Festsetzungen hier nicht zweckmäßig ist. Für diesen Betrieb gilt der übliche planungsrechtliche Bestandsschutz. Allerdings wäre eine verbesserte Verkehrsanbindung dieses Betriebes wünschenswert: sowohl aus städtebaulicher, wie auch aus verkehrstechnischer Hinsicht wäre eine Anbindung des Sonderpostenmarktes über den Eyßelheideweg und den bestehenden Parkplatz für das SB-Warenhaus anzustreben. Hierdurch könnte eine für Betreiber und Kunden vorteilhafte Bündelung der Zufahrten entstehen, außerdem ließe sich auf diese Weise auch die Verkehrssicherheit in dem bislang problematischen Einmündungsbereich Am Allerkanal / Braunschweiger Straße spürbar verbessern.

Allerdings bedarf es hierzu einer einvernehmlichen Regelung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern.

Nach Ermittlungen der IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verfügt das Mittelzentrum Gifhorn über ein potentiell Marktgebiet von 95.000 bis 100.000 Einwohnern. Die Festsetzung der Sondergebiete und eine

sorgfältige Abgrenzung der zulässigen Warensortimente, insbesondere auch in den benachbarten Gewerbegebieten, tragen dazu bei, die Versorgung dieses Einzugsbereiches zu sichern und eine ausgewogene Weiterentwicklung der Handelsstrukturen zu unterstützen.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Sondergebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht sowohl der bisherigen Fassung des Bebauungsplan, als auch den Nutzungsanforderungen für Einzelhandelsbetriebe mit einem hohen Stellplatzbedarf. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (1,5) ermöglicht auch die Entstehung mehrgeschossiger Gebäude in flächensparender Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, da eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde.

Die maximale Gebäudehöhe wurde auf 12 m begrenzt, um einen großzügigen Spielraum für die Planung künftiger Gebäude zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für das Sondergebiet SO 3, in dem noch umfangreiche Abbruch- und Neubauvorhaben zu erwarten sind. Von der Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wurde abgesehen, weil die Geschosshöhen in Gewerbe- oder Sondergebieten sehr unterschiedlich sein können. Aus diesem Grund ist es in derartigen Gebieten zweckmäßiger, die städtebaulich wirksame Gebäudevolumen durch Regelungen über die Gebäudehöhe zu begrenzen.

Entlang der Braunschweiger Straße wurde im Sondergebiet SO 3 eine Gebäudehöhe von mindestens 8, höchstens 12 m festgesetzt. Außerdem sind die überbaubaren Flächen in diesem Bereich teilweise durch Baulinien eingegrenzt. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass hier ein straßenbegleitender Baukörper in stadträumlich angemessener Größenordnung entsteht, falls es hier zu einer kompletten Neubebauung kommen sollte.

2. Gewerbegebiete (GE):

Die Bereiche östlich bzw. westlich der Sondergebiete werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gebiet südlich des Eyßelheideweges entspricht dies der bislang bereits gültigen Ausweisung. Im Bereich nördlich des Eyßelheideweges handelt es sich hingegen um Grundstücksbereiche, die bisher als Industriegebiet (GI) festgesetzt waren.

Mit der Umwandlung in ein Gewerbegebiet soll das Spektrum zulässiger Betriebe in gewissem Rahmen verändert bzw. erweitert werden; so soll beispielsweise die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden verdeutlicht bzw. erleichtert werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesen Gewerbegebieten wird durch die Nr. 1.6 der textlichen Festsetzungen geregelt. Dort wird bestimmt, dass Verkaufsflächen für innenstadttypische Warengruppen generell ausgeschlossen sind; sonstige Warengruppen dürfen nur noch in Kombination mit anderen gewerblichen Einrichtungen (Handwerk, Reparaturgewerbe) angeboten werden. Hiermit soll eine weitere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet vermieden werden.

Für die Grundflächenzahl (0,8) und die Geschossflächenzahl (1,5) wurden – wie in den Sondergebieten – relativ hohe Werte festgesetzt, um die Ausnutzbarkeit der Flächen zu erleichtern. Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Wirkung bestehender und

künftiger Gebäude wurde die zulässige Gebäudehöhe – unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse – auf 12 m festgesetzt.

3. Industriegebiete mit eingeschränkter Nutzung (Gle):

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb (Gießerei). Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Bereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Diese Nutzungsart soll grundsätzlich beibehalten werden.

Einzelhandelsbetriebe werden in diesem Gebiet generell ausgeschlossen, da es vorwiegend dem produzierenden Gewerbe, für Lagerzwecke oder sonstige Industrieanlagen dienen soll.

Weiterhin soll die Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten (westlich des B-Plan-Geltungsbereiches) berücksichtigt werden. Auf Grund dieser Nutzungsart war der Betrieb mit emittierenden Anlagen innerhalb des Industriegebietes bereits in der Vergangenheit mit Einschränkungen oder Auflagen verbunden. Dieser Sachverhalt wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verdeutlicht, indem die Flächen der Gießerei nun als Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung (Gle) festgesetzt werden. Dies führt zu einer verbesserten Rechtssicherheit für das Industrieunternehmen und für die Bewohner des benachbarten Wohngebietes.

Ähnlich wie in den Sonder- bzw. Gewerbegebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung relativ großzügig bemessen; zusätzlich wurde eine Baumassenzahl von 9,0 – wie bereits im bislang gültigen Bebauungsplan – festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Höhe kann für das Industriegebiet verzichtet werden. Von den benachbarten Straßenräumen aus ist dieses Gebiet kaum einsehbar, weil es weitgehend von Gewerbe- und Sondergebieten umgeben ist. Daher ist eine entsprechend größere Gebäudehöhe ohne weiteres vertretbar.

4. Mischgebiete (MI):

Der Bereich unmittelbar nördlich des Allerkanals wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Nutzungsart wird der bestehenden Funktionsmischung eher gerecht als die bisherige Ausweisung eines Gewerbegebietes. Außerdem können hierdurch bessere Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden geschaffen werden, zumal sich dieses Teilgebiet (verkehrsgünstige Lage und eindrucksvoller Baumbestand entlang des Allerkanals) in besonderem Maße für eine Kombination von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe eignet. Einzelhandelsbetriebe wurden aus denselben Gründen wie in den Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen.

Es wird die für Mischgebiete maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) festgesetzt; die Geschossflächenzahl (1,2) wurde unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Damit wird auch für diesen Bereich eine relativ günstige Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die zulässige Zahl von 2 Vollgeschossen entspricht der bereits vorhandenen Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Braunschweiger Straße, den Eyßelheideweg und die Wolfsburger Straße in das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Somit ist ein ausreichend leistungsfähiger Anschluss für die dargestellten Gewerbe- und Sondergebiete gesichert.

Gelegentlich wird jedoch bei außerordentlich starkem Verkehrsaufkommen durch PKW-Kunden (z.B. an Sonnabenden) die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht. Daher soll eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens vermieden werden; auch aus diesem Grunde ist es sinnvoll, die planungsrechtliche Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe zu begrenzen.

Des Weiteren wurde untersucht, inwieweit der Verkehrsablauf an den Grundstücksein- und -ausfahrten am Eyßelheideweg durch bauliche oder verkehrsregelnde Maßnahmen verbessert werden kann. Zur Erleichterung des Verkehrsflusses bieten sich folgende Maßnahmen an:

Vorrangig kommt es darauf an, ein zügiges Linksabbiegen aus dem Eyßelheideweg auf den Parkplatz des SB-Warenhauses (Sondergebiet SO 1) sicherzustellen, damit sich möglichst kein längerer Rückstau in Richtung Osten bildet. Hierzu kann die Steuerung der Ampelanlage im Detail noch optimiert werden, indem die zeitlichen Intervalle zwischen den einzelnen Grünphasen für die Linksabbieger verkürzt werden.

Als weitere (bauliche) Maßnahme ist eine Verbreiterung des Eyßelheideweges im Abschnitt östlich dieser Einmündung sinnvoll. Mit einer erhöhten Fahrbahnbreite lässt sich eine längere Linksabbiegespur verwirklichen, so dass eine verbesserte Trennung von geradeaus fahrenden Fahrzeugen (Richtung Winkel) und Rechtsabbiegern (zum Baumarkt) einerseits und Linksabbiegern (Richtung SB-Warenhaus) andererseits möglich wird.

Eine noch bessere Leistungsfähigkeit kann erreicht werden, wenn zwei Abbiegespuren für Linksabbieger verwirklicht werden. Dies setzt allerdings voraus, dass auch die Einfahrt zum Parkplatz des SB-Warenhauses (Private Flächen) auf durchgängig zwei Fahrspuren erweitert wird. In der Planzeichnung ist aus diesem Grunde ein deutlich erweiterter Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit diesen Maßnahmen wird der Verkehrsfluss auf dem Eyßelheideweg im Detail verbessert, so dass auch in Zeiten mit einem hohen Kundenverkehr (in der Regel samstags) die Rückstaubildung in Richtung Osten verringert wird. Dennoch ist darauf zu achten, dass das Verkehrsaufkommen nicht weiter erhöht wird.

Im Sinne einer möglichst guten Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit ist es erforderlich, die Grundstückszufahrten entlang der stärker frequentierten Straßen zu bündeln. Aus diesem Grunde sind bestehenden Ein- und Ausfahrten am Eyßelheideweg und an der Braunschweiger Straße weitgehend durch Planzeichen festgesetzt. In den dazwischen liegenden Abschnitten ist die Straßenbegrenzungslinie in der Regel mit der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ kombiniert.

Dasselbe Planzeichen wird an der nördlichen Seite der Straße „Am Allerkanal“ bzw. deren westlicher Erweiterung verwendet, um sicherzustellen, dass der Kundenverkehr in das Sondergebiet SO 1 ausschließlich über den Eyßelheideweg geführt wird. Eine Zu- und Abfahrt dieser Fahrzeugströme über die Straße „Am Allerkanal“ muss vermieden werden, weil insbesondere der Einmündungsbereich dieser Straße in die Braunschweiger Straße für ein größeres Verkehrsaufkommen nicht geeignet ist.

Unabhängig hiervon soll die Straße „Am Allerkanal“ jedoch mittelfristig einen veränderten Ausbauzustand erhalten. Hierbei soll zumindest durchgängig ein Fußweg auf der südlichen Straßenseite angelegt werden. Auf der Nordseite ist abschnittsweise die Anlage eines Parkstreifens vorgesehen. Aus diesen Gründen sind in Teilabschnitten Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hierbei wurde darauf geachtet, dass Eingriffe in die privaten Grundstücksflächen südlich der Straße vermieden werden. Die geplante Verbreiterung betrifft daher nur die nördlich angrenzenden Flächen, wo ohnehin ein Abriss bestehender Gewerbegebäude beabsichtigt ist, um eine funktionale Aufwertung der Grundstücke herbeizuführen.

Die Anlage einer zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche ist westlich des Sondergebietes SO 1 geplant (Planstraße A). In einer ersten Ausbaustufe soll hier ein Stichweg mit Wendepunkt angelegt werden, um in diesem Bereich kleinere Gewerbegrundstücke (2.000 – 5.000 m²) erschließen zu können. In einer zweiten Ausbaustufe soll eine Verbindung zwischen der Straße „Am Allerkanal“ und dem geplanten Stichweg südlich des Eyßelheideweges verwirklicht werden. Diese Straßenverbindung wird auch eine gute Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens sicherstellen. Auch für den Fall eventueller Bauarbeiten oder Notfalleinsätze ist es angesichts der größeren Zahl von Anliegern vorteilhaft, wenn jeweils eine zweite Möglichkeit der Anbindung besteht.

Hinsichtlich der Verkehrsregelung ist es sinnvoll, den Straßenabschnitt im Bereich des Regenrückhaltebeckens als Einbahnstraße in Richtung Westen bzw. Norden einzurichten. Damit haben Bewohner und Anlieger der Straße „Am Allerkanal“ die Möglichkeit, diese Straße auch in Richtung Eyßelheideweg zu verlassen. Sie wären bei einem Fahrtziel in Richtung Westen, Norden oder Osten dann nicht mehr darauf angewiesen, nach links in die Braunschweiger Straße einzubiegen. Andererseits hat eine Einbahnstraßenregelung den Vorteil, dass ein zusätzliches Verkehrsaufkommen so weit wie möglich vermieden wird.

Die aktuelle Konzeption für die Einrichtung einer Regional-Stadtbahn auf der bestehenden Nebenbahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen sieht die Schaffung einer Haltestelle am westlichen Rand des Änderungsbereiches vor. Im Kreuzungsbereich Braunschweiger Straße / Eyßelheideweg befinden sich Bushaltestellen von mehreren Linien der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn (VLG). Somit verfügt das Plangebiet über eine relativ günstige ÖPNV-Anbindung.

Am westlichen Rand des Industriegebietes mit eingeschränkter Nutzung (Gle) befindet sich die Nebenbahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen mit derzeit ungenutzten Gleisanschlüssen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Heidland“, Neufassung 1986, sind diese Grundstücke als „Fläche für Bahnanlagen“ festgesetzt. Eine Überschneidung der Geltungsbereiche würde jedoch leicht zu Missverständnissen führen, außerdem wurde bislang noch kein Entwidmungsverfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund mussten diese Flächen vom Satzungsbeschluss ausgenommen werden.

6. Natur und Landschaft / Grünflächen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Die Flächen zwischen den vorhandenen Gebäuden sind größtenteils befestigt und als Stellflächen für Kraftfahrzeuge genutzt. Insofern hat der Änderungsbereich bislang einen relativ geringen Wert für den Naturhaushalt.

Einzelne Grundstücksbereiche, vor allem nördlich des Eyßelheideweges weisen einen relativ dichten Baumbestand auf; hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um Nadelgehölze mit einer vergleichsweise geringen Artenvielfalt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch der bisher gültige Bebauungsplan dieses Gebiet bereits als Industriegebiet festgesetzt hat.

Der Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn beurteilt die bebauten Flächen als „Siedlungsgebiete mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt“. Es wird daher eine Verbesserung der Durchgrünung innerhalb des Gebietes und die Ergänzung von Baumpflanzungen im Straßenraum vorgeschlagen. Diese Empfehlung wurde bei der Realisierung des SB-Warenhauses bereits teilweise aufgegriffen; entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde eine dichte Reihe von straßenbegleitenden Bäumen gepflanzt.

Entlang der Nordseite des Eyßelheideweges werden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt, sofern dort noch ein entsprechender Baumbestand vorhanden ist.

Generell werden durch den Bebauungsplan keine neuen Baurechte vorbereitet; es handelt sich lediglich um die Neuausweisung von Sondergebieten und Mischgebieten anstelle der bisherigen Festsetzung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten. Insofern sind im Sinne von § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) keine Eingriffe Natur und Landschaft zu erwarten, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) daher nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung erforderliche Infrastruktur ist im Plangebiet vorhanden und kann bei Bedarf im erforderlichen Umfang erweitert werden.

Ein Regenrückhalteteich, der für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Sondergebiet SO 1 notwendig ist und vor einigen Jahren als private Baumaßnahme angelegt wurde, soll gesichert werden und möglicherweise zum Bestandteil der öffentlichen Abwasserentsorgung werden. Daher wurde dieser Teich als „Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

Die Fa. Kabel Deutschland hat mitgeteilt, dass die Versorgung von Gewerbegebieten mit Breitbandkabel in der Regel nicht vorgesehen ist.

Die Avacon GmbH hat auf eine Ferngasleitung in der öffentlichen Verkehrsfläche des Eyßelheideweges hingewiesen. Entsprechend der Anregung der Avacon wurde diese Leitung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Diese Eintragung dient dem besseren Verständnis, hat jedoch in städtebaulicher Hinsicht keine Auswirkungen.

8. Altlasten / Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über Altlasten-Standorte im Plangebiet vor.

Der Landkreis Gifhorn als untere Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde hatte im Verfahren zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, dass sich nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters keine Altablagerungen im Plangebiet befinden. Weiterhin hat der Landkreis mitgeteilt, dass ihm derzeit keine Kenntnisse über sogenannte Altstandorte vorliegen (ehemalige gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen u.U. mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde). Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Kenntnisse über Altstandorte in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen seien, da auf Grund der Lage des Plangebietes das Vorhandensein solcher Standorte nicht auszuschließen sei.

Der Stadt Gifhorn ist in diesem Zusammenhang bekannt, dass im Südwesten des Plangebietes ein Klärteich für ein Industrieunternehmen in Betrieb war. Nach der Beseitigung dieser Anlage und der Entsorgung der Materials wurde an derselben Stelle anschließend ein Regenrückhaltebecken für ein privates Bauvorhaben angelegt. Insgesamt liegen der Stadt keine immissionsrechtlichen Anhaltspunkte vor, die einer Darstellung von gewerblichen Bauflächen oder Sondergebieten entgegenstehen.

Im Teilgebiet unmittelbar nördlich des Eyßelheideweges entfällt die bisher festgesetzte Nutzungsart „Industriegebiet“; stattdessen erfolgt eine Festsetzung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ bzw. als „Gewerbegebiet“. Hierdurch werden die zulässigen Emissionswerte entsprechend verringert.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Standort einer Gießerei) soll die Ausweisung als Industriegebiet beibehalten werden. Der dort vorhandene Betrieb befindet sich seit Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem reinen Wohngebiet, das sich westlich der Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen befindet. Insofern war bereits in der Vergangenheit das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Aktuelle Immissionskonflikte sind aus diesem Bereich nicht bekannt.

Dennoch wird die Besonderheit der seit Jahren bestehenden Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen verdeutlicht, indem hier ein Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung (Gle) festgesetzt wird.

Im Teilgebiet südlich des Eyßelheideweges wird die bisherige Festsetzung von Gewerbegebiet teilweise beibehalten und in den übrigen Bereichen in „Sondergebiet“ bzw. in „Mischgebiet“ geändert. Hierdurch wird die Zulässigkeit von Immissionen im Bereich des Mischgebietes verringert. Da es in diesem Bereich bislang keine Betriebe mit stärkeren Lärmquellen gibt, sind keine nennenswerten Einschränkungen für die ausgeübten Nutzungen zu erwarten. Vielmehr wird die Umwandlung in ein Mischgebiet dazu führen, dass ein größerer Spielraum für die künftige bauliche Nutzung der entsprechenden Grundstücke entsteht (z.B. Wohnen + Kleingewerbe).

Die Deutsche Bahn AG hat darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Schaffung neuer Bau- und Nutzungsrechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen sei. Dieser Hinweis hat lediglich für die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet Bedeutung, da ansonsten keine Neuschaffung von Baurechten für empfindliche Nutzungen vorgesehen ist. Allerdings ist auch hier zu bedenken, dass der Abstand des Mischgebietes zur Nebenbahnstrecke (Braunschweig-Gifhorn-Uelzen) mindestens 75 m, zur Hauptbahnstrecke Hannover-Berlin mindestens 300 m beträgt. Aufgrund der vorliegenden Lärmprognosen sieht die Stadt keine Notwendigkeit für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen.

9. Nachrichtlich übernommene Planinhalte

Die Richtfunktrasse Nr. 812 wird in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. In einem textlichen Hinweis wird die hierdurch bedingte Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe verdeutlicht.

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung:

Das Plangebiet ist bereits durch verschiedene Hauptverkehrsstraßen und durch die Stichstraße „Am Allerkanal“ erschlossen. Zur Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung sind Ausbaumaßnahmen im Verlauf des Eyßelheideweges vorgesehen. Mittelfristig ist außerdem beabsichtigt, die Straße „Am Allerkanal“ vollständig auszubauen und eine angemessene Wendemöglichkeit herzustellen. Für diese Baumaßnahmen werden Erschließungsbeiträge im Rahmen der Bestimmungen des Baugesetzbuches erhoben.

2. Bodenordnende Maßnahmen:

Für vereinzelte Teilflächen wird ein Ankauf seitens der Stadt erforderlich, um eine Erweiterung von Verkehrsflächen zu ermöglichen. Dies soll möglichst durch freihändigen Grunderwerb erfolgen.

3. Kosten / Finanzierung:

Sofern bei den Kosten für die geplanten Straßenbaumaßnahmen um beitragsfähigen Erschließungsaufwand handelt, erfolgt eine entsprechende Beitragserhebung durch die Stadt Gifhorn. Die Kosten für Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken sind von den jeweiligen Vorhabensträgern zu tragen.

URSCHRIFT

D. Flächenbilanz:

Bisherige Festsetzungen (B-Plan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“):

Industriegebiet (GI):	ca. 105.435 m ²
Gewerbegebiet (GE):	ca. 130.465 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 10.000 m ²
Plangebiet insgesamt :	ca. 245.900 m ²

Geplante Festsetzungen :

Sondergebiet „SB-Warenhaus“ (SO 1):	ca. 40.440 m ²
Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ (SO 2):	ca. 28.100 m ²
Sondergebiet „Möbelmarkt / Einrichtungs- und KFZ-Bedarf“ (SO 3):	ca. 20.200 m ²
Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung (Gle):	ca. 41.300 m ²
Gewerbegebiet (GE):	ca. 70.360 m ²
Mischgebiet (MI):	ca. 23.000 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 16.500 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	ca. 6.000 m ²

Plangebiet insgesamt : ca. 245.900 m²

Gifhorn, 14. Januar 2003



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor