

URSCHRIFT

Stand: 23.04.2003

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

Bereich südlich der Straße „Am Allerkanal“

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung:

Im Dezember 2002 hat der Rat der Stadt Gifhorn den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85/00 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost“ gefasst. Von diesem Beschluss waren Teilflächen südlich der Straße „Am Allerkanal“ ausgenommen.

Für diese Teilflächen soll die Lage einer Baugrenze nördlich des Allerkanals überarbeitet werden. Damit wurde eine erneute öffentliche Auslegung für den hiervon betroffenen Bereich erforderlich.

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 wird der Geltungsbereich durch die Straße „Am Allerkanal“ begrenzt.

Das Plangebiet ist überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut; weiterhin existieren dort Wohngebäude, 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:

Im Oktober 2001 wurde die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt. Der Bereich unmittelbar nördlich des Allerkanales (bisherige Darstellung als Gewerbegebiet) wurde dabei überwiegend in gemischte Baufläche (M) geändert. Nur unmittelbar westlich der Braunschweiger Straße wurde die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ beibehalten.

In Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan überwiegend Mischgebiet (MI), ansonsten Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

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

Für das Plangebiet war Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen:

Das Gebiet unmittelbar nördlich des Allerkanales wird überwiegend als Mischgebiet (MI) festgesetzt, weil dies den bereits vorhandenen Nutzungen (einschließlich vereinzelter Wohnnutzung) am ehesten entspricht und weil eine Kombination aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe auch für die Zukunft als städtebaulich sinnvollste Nutzung angesehen wird.

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

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

In der Regel ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu klären, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes werden jedoch keine neuen Baurechte geschaffen. Es wird lediglich die Nutzungsart geändert und die Zulässigkeit von überbaubaren Flächen 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. Mischgebiete (MI):

Der Bereich unmittelbar nördlich des Allerkanales wird überwiegend 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 Allerkanales) in besonderem Maße für eine Kombination von Wohnen und nicht störendem Gewerbe eignet.

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 maximal 2 Vollgeschossen entspricht der bereits vorhandenen Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 85/00 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost“ hatte der Rat der Stadt entschieden, den Teilbereich südlich der Straße „Am Allerkanal“ zunächst vom Satzungsbeschluss auszunehmen. Der Anlass für diese Entscheidung lag darin, dass die Anordnung der Baugrenze nördlich des Allerkanales überarbeitet werden sollte (der ursprünglicher Abstand zur südlichen Grenze der Baugrundstücke hatte zwischen 16 und 23 m betragen). Auf Grund von Anregungen eines betroffenen Grundstückseigentümers wurde die überbaubare Fläche erweitert und die Baugrenze nunmehr in einem Abstand von 12 m zum südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Damit wurden die Möglichkeiten zur baulichen Nutzung der jeweiligen Grundstücke deutlich verbessert.

Andererseits soll trotzdem sichergestellt werden, dass ein Teil der jeweiligen Grundstücke gärtnerisch genutzt wird und dass damit die Erhaltung bzw. Entwicklung einer Grünverbindung parallel zum Fließgewässer „Allerkanal“ gesichert wird. Aus diesem Grunde wurde nun festgesetzt, dass südlich der überbaubaren Fläche keine Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen werden.

Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten ist es aus der Sicht der Stadtentwicklung von wesentlicher Bedeutung, in welchem Umfang dort Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Die Stadt Gifhorn ist bestrebt, die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln, zugleich soll die dezentrale Nahversorgung in den einzelnen Wohngebieten möglichst nicht geschwächt werden. Andererseits interessieren sich zahlreiche Einzelhandelsunternehmen vorrangig für Standorte außerhalb der bisherigen Versorgungsschwerpunkte, sofern die entsprechenden Flächen sich durch eine verkehrsgünstige Lage für PKW-Kunden auszeichnen.

Vor diesem Hintergrund wurden neue Einzelhandelsbetriebe mit umfangreichen Verkaufsflächen im südlichen Abschnitt der Braunschweiger Straße, vor allem jedoch im angrenzenden Gebiet beiderseits des Eyßelheideweges realisiert. Eine weitere Konzentration derartiger Nutzungen wäre jedoch aus städtebaulicher Sicht problematisch, weil dann die Erhaltung und Weiterentwicklung der bewährten Versorgungsstrukturen gefährdet wäre. Weiterhin würde das Verkehrsaufkommen in unerwünschtem Ausmaß ansteigen und den fließenden Verkehr auf der Braunschweiger Straße und der Wolfsburger Straße zusätzlich behindern.

Aus diesen Gründen wurde die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe bereits für Flächen beiderseits des Eyßelheideweges begrenzt. Nach denselben Kriterien soll auch die Entstehung derartiger Betriebe im Gebiet südlich der Straße „Am Allerkanal“ beschränkt werden. Verkaufsflächen sollen daher nur in Verbindung mit sonstigen gewerblichen Nutzungen (z.B. Handwerksbetrieben) zulässig sein und nur in untergeordneter Größenordnung ermöglicht werden. Dies gilt in gleicher Weise auch für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches (siehe auch B.2.).

2. Gewerbegebiet (GE)

Im Bereich südwestlich des Einmündungsbereiches der Straße „Am Allerkanal“ in die Braunschweiger Straße befinden sich zurzeit Bildungseinrichtungen. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Braunschweiger Straße soll eine Wohnnutzung dort nicht in Betracht gezogen werden. Daher soll diese Teilfläche auch in Zukunft weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Allerdings soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben – wie auch in den übrigen, bereits rechtsverbindlichen Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 85/00 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost“ – weitgehend ausgeschlossen werden. Nähere Begründungen sind auch dem Abschnitt B.1. zu entnehmen. .

3. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Braunschweiger Straße an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Somit ist ein ausreichend leistungsfähiger Anschluss für die dargestellten Gewerbe- und Mischgebiete gesichert.

Die Straße „Am Allerkanal“ soll mittelfristig einen veränderten Ausbauzustand erhalten. Nähere Einzelheiten sind im bereits seit Ende Januar 2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der auch die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich bereits erfasst, behandelt.

4. Natur und Landschaft / Grünflächen:

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

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

5. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung erforderliche Infrastruktur ist im Plangebiet vorhanden und kann bei Bedarf im erforderlichen Umfang erweitert werden. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine privat genutzte Abwasserleitung im Bereich der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung, dass die entsprechenden Flächen mit Leitungsrechten zu belasten sind.

6. 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.

Insgesamt liegen der Stadt somit keine Anhaltspunkte vor, die der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen oder Sondergebieten entgegenstehen.

Im Teilgebiet südlich der Straße „Am Allerkanal“ wird die bisherige Festsetzung von Gewerbegebiet teilweise beibehalten und in den übrigen Bereichen 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).

Für die Nachbarschaft des Plangebietes gibt es bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne. Nördlich der Straße „Am Allerkanal“ sind Sondergebiete für Einzelhandel festgesetzt. In diesem Falle sind die vorhandenen Gebäude und Kundenparkplätze so angeordnet, dass keine wesentlichen Störungen für die Nutzungsart „Mischgebiet“ zu erwarten sind.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet, in dem sich vorwiegend kleinere, nicht störende Betriebe angesiedelt haben. Der Abstand zu diesem Gebiet beträgt im Minimum etwa 45 m. Im dazwischen liegenden Bereich befindet sich der Allerkanal und ein Geländestreifen mit dichtem Aufwuchs, der im Bebauungsplan Nr. 69/90 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße“ als Fläche für Wald festgesetzt ist. Vor diesem Hintergrund werden auch aus diesem Gebiet keine gravierenden Störungen erwartet.

Bei der Festsetzung der Nutzungsart „Mischgebiet“ hat die Stadt berücksichtigt, dass es sich in diesem Bereich um eine seit Jahrzehnten gewachsene Nachbarschaft zwischen der Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen handelt. Vor diesem Hintergrund besteht ohnehin eine Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme, so dass die Ausweisung eines Mischgebietes an Stelle der bislang festgesetzten Nutzungsart „Gewerbegebiet“ – auch unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes – für sinnvoll und vertretbar gehalten wird.

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung:

Das Plangebiet ist bereits durch die Stichstraße „Am Allerkanal“ erschlossen. Mittelfristig ist beabsichtigt, die Straße „Am Allerkanal“ vollständig auszubauen und eine angemessene Wendemöglichkeit herzustellen. Nähere Einzelheiten hierzu sind in dem bereits seit Januar 2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt.

2. Bodenordnende Maßnahmen:

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind für die Verwirklichung der Planungsziele nicht erforderlich. Für eine vorhandene Abwasserleitung ist allerdings die privatrechtliche Sicherung eines Leitungsrechtes erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung:

Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Es werden somit auch keine Kosten für Grunderwerb oder die Herstellung von Erschließungsanlagen entstehen.

D. Flächenbilanz:

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

Gewerbegebiet (GE): ca. 28.600 m²

Plangebiet insgesamt : ca. 28.600 m²

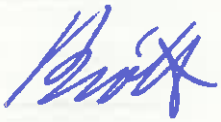
Geplante Festsetzungen :

Gewerbegebiet (GE): ca. 5.600 m²

Mischgebiet (MI): ca. 23.000 m²

Plangebiet insgesamt : ca. 28.600 m²

Gifhorn, 08.07.2003



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor