

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 94 „Sonnenweg West /
Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1

Stand: 14.11.2012

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte der bisherigen Bebauungspläne
7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Mischgebiete (MI sowie MI 2)
 - 1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Immissionsschutz
7. Sonstige Hinweise

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*
4. *Archäologie*

E) Flächenbilanz

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ mit seinen Änderungen, die bisher für den Bereich entlang der Braunschweiger Straße gelten, wurde in den Jahren 1967 bis 1971 aufgestellt. Bis auf die als Wohngebiete festgesetzten Bereiche des Plangebietes sind darin alle Nutzungen eines Mischgebietes gemäß Baunutzungsverordnung zugelassen. Dies verschafft einerseits den Grundstückseigentümern einen breiten Spielraum unterschiedlicher Nutzungen, andererseits deuten sich städtebauliche Fehlentwicklungen an.

Aus diesem Grund soll der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowie der daran südlich anschließende Bereich bis fast zur Wolfsburger Straße überarbeitet werden. Dabei soll an die städtebaulichen Ziele, wie sie bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im Norden und Süden angrenzen, gelten, angeknüpft und diese weiter fortgeführt werden. Ziel ist eine weitestgehend gleichartige Handhabung des Siedlungs- und Geschäftsbereiches entlang der Braunschweiger Straße.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Titel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1 vor dem Verfahrensschritt der erneuten öffentlichen Auslegung die Ergänzung „mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)“ gestrichen wurde. Ursprünglich war vorgesehen, im Rahmen dieses Bebauungsplanes auch eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) zur Gestaltung insbesondere von Werbeanlagen zu erlassen. Dies soll jedoch nunmehr hauptsächlich aus rechtlichen Gründen in einer separaten Satzung für den Bereich der Braunschweiger Straße erfolgen. Von daher wurde die bisher in diesem Bauleitplanverfahren enthaltene örtliche Bauvorschrift herausgenommen, so dass auch der Titel dieses Bebauungsplanes ohne örtliche Bauvorschrift lautet.

Durch die bisher überwiegende Festsetzung von uneingeschränkten Mischgebieten wird jedoch immer deutlicher, dass sich hier gravierende städtebauliche Fehlentwicklungen anbahnen. So wäre die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten oder Fachmärkten für innenstadttypische Waren wie Bekleidung oder Spielzeug hier bisher möglich. Die bauliche Struktur mit einer großenteils noch dichten, zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung entlang der Braunschweiger Straße könnte durch große Neubauten in „zweiter Reihe“ oder durch Abriss der straßenbegleitenden Bebauung und deren Ersatz durch niedrige Gewerbeflachbauten weiter negativ verändert werden. Dieser Entwicklung soll entgegengesteuert werden.

Außerdem sind im Rahmen der Mischgebietenutzung bereits mehrere Vergnügungsstätten (Spielhallen) entstanden, die bei weiterer Ansiedlung dieser Nutzungen zu städtebaulichen Spannungen führen können.

Aus diesen Gründen hatte der Verwaltungsausschuss der Stadt die folgenden städtebaulichen Ziele beschlossen, die solche Fehlentwicklungen vermeiden sollen:

- Weiterentwicklung einer zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung entlang der Braunschweiger Straße mit mindestens zwei, höchstens jedoch drei Vollgeschossen
- Zulässigkeit von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke; Erhaltung von Gärten in Teilen der rückwärtigen Bereiche
- Einschränkungen für die Zulässigkeit weiterer Spielhallen
- Weiterhin Ansiedlung von Wohngebäuden, kleineren Geschäften, Gaststätten, Restaurants sowie von Arztpraxen, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben etc., aber Einschränkungen für größere Einzelhandelsbetriebe
- Erarbeitung von gestalterischen Vorschriften zur Vermeidung von überdimensionierten Werbeanlagen.

Diesem Leitbild folgend sollen mit der vorliegenden Planung die gewachsenen Strukturen des Gebietes entlang der Braunschweiger Straße erhalten und entwickelt werden. Darüber hinaus sollen die Funktionen der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte gesichert werden.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen, die um ein weiteres Jahr verlängert wurde.

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Planung sind insb. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8,5 ha. Er zieht sich entlang der Braunschweiger Straße von der Straße Im Freitagsmoor im Norden bis zur Alfred-Bessler-Straße und dem Sonnenweg im Süden sowie bis zur den Straßen Im Hängelmoor und Rosengarten im Osten.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Sonnenweg-West / Braunschweiger Straße“ umfasste noch die auf der Westseite der Braunschweiger Straße gelegenen, südlich anschließenden Bereiche bis zur Wolfsburger Straße. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes wurde dieses nach der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in zwei Geltungsbereiche (Teilbereich 1 und 2) aufgeteilt. Hierfür werden nun jeweils gesondere Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Nutzungsmischung aus Wohngebäuden, Gastronomie, kleineren Geschäften, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie baulich durch eine großenteils noch relativ einheitliche Gebäudestruktur entlang der Braunschweiger Straße. Diese Gebäudestruktur wird aufgebrochen durch die rein gewerblich genutzten und großteilig bebauten Grundstücke auf der Ostseite der Braunschweiger Straße. Hier ist ein Bereich entstanden, der sich städtebaulich von der übrigen Bebauung entlang der Braunschweiger Straße unterscheidet. Im rückwärtigen Bereich zu den Straßen Im Hängelmoor und Rosengarten hin ausgerichtet befindet sich überwiegend Wohnbebauung, z.T. mehrgeschossig (Im Hängelmoor) sowie ein Kindergarten. Ein hier gelegener großer Grundstücksbereich ist noch unbebaut. Im Südosten befindet sich entlang der Alfred-Bessler-Straße eine städtische Waldfläche.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Entwurf des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2006 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Das RROP weist Gifhorn darüber hinaus als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus aus.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan von 1977, der für den überwiegenden Teil „Mischgebiet“ darstellt. Eine Teilfläche im Nordosten im Bereich der Straße Im Hängelmoor und Fröbelweg ist als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Hierfür sind keine Änderungen vorgesehen; so dass eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für diese Bereiche nicht erforderlich ist.

In einigen Bereichen stellt der Flächennutzungsplan jedoch nicht den aktuellen Stand dar, so dass hierfür eine Überarbeitung notwendig wird.

Das betrifft zwei Areale im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes:

1. Den Bereich im Nordwesten des Plangebietes an der Braunschweiger Straße zwischen der nördlichen Bebauung an der Straße Im Freitagsmoor und der Waldfläche an der Alfred-Bessler-Straße. Hier trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“, obwohl auch dieser Bereich die typischerweise durchmischte Nutzung der Braunschweiger Straße aufweist. Daher soll hier künftig die Darstellung einer gemischten Baufläche erfolgen.
2. Den Bereich im Osten des Plangebietes nördlich des Sonnenweges. Der Flächennutzungsplan trifft hier eine andere Darstellung (Allgemeines Wohngebiet) als der Bebauungsplan seinerzeit vorgegeben hat (Mischgebiet). Aufgrund dieser Festsetzung sowie der vorhandenen durchmischten Nutzungsstrukturen entlang des Sonnenweges soll hier künftig die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgen.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eingeleitet.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 beschreibt den größten Teil des Geltungsbereichs als bestehende Wohn- und Mischgebiete. Der Bereich der großen Gewerbegebäude südöstlich der Straße Im Freitagsmoor wird als Siedlungsgebiet mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt der Flächen eingestuft und eine Verbesserung der Durchgrünung empfohlen. Entlang der Braunschweiger Straße wird die Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum bzw. Verbesserung der Grüngestaltung angestrebt. Entlang des Sonnenweges wird die Entwicklung von innerörtlichen Grünverbindungen mit integrierten Rad- und/oder Fußwegen empfohlen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft zu dem Geltungsbereich keine Aussagen, da es sich hierbei um eine geschlossen bebaute Ortslage handelt.

Das Regionale Einzelhandels-Entwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig gibt eine Liste zentrenrelevanter Sortimente vor, die als Kriterienkatalog für die kommunale Bauleitplanung dienen soll.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn vom 06.12.2010 (CIMA, Lübeck) hat eine „Gifhorer Sortimentsliste“ für den Einzelhandel entwickelt. Diese Sortimentsliste gilt als Leitfaden für die weitere Bauleitplanung. Darüber hinaus empfiehlt das Konzept eine Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf eine bestimmte Verkaufsflächengröße. Auch daran orientieren sich die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Darüber hinaus lässt die Stadt Gifhorn derzeit durch ein Gutachter-Büro (Plan und Recht, Berlin) ein Vergnügungsstätten-Konzept für das Stadtgebiet erarbeiten. Dieses soll –ebenso wie das Einzelhandels-Konzept- als Leitfaden für die weitere Bauleitplanung sowie künftige Festsetzungen in Bebauungsplänen dienen.

Weitere Fachplanungen wie z.B. städtebauliche Rahmenplanungen liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es ist jedoch vorgesehen, ein Konzept zur Aufwertung der Braunschweiger Straße zu erarbeiten und umzusetzen.

6. Inhalte der bisherigen Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit zwei Änderungen für Teilbereiche. Dies ist der Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ von 1967 sowie die 1. Änderung von 1969 und die 3. Änderung von 1971.

Der Bebauungsplan mit seinen Änderungen soll nunmehr durch die vorliegende Planänderung in dem betreffenden Teilbereich geändert werden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist derzeit als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bei maximal dreigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches ist das Gebiet zwischen der Straße Im Freitagsmoor und dem als Parkanlage festgesetzten Wald an der Alfred-Bessler-Straße als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 bei maximal dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist der Bereich an der Straße Im Hängelmoor und im Fröbelweg. Dort gelten eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,9 bei dreigeschossiger Bebauung. Für den Bereich des Kindergartens gelten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 bei zweigeschossiger Bebauung. Zulässig sind bisher alle Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiet) bzw. § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Braunschweiger Straße, die davon abzweigenden Straßen Im Freitagsmoor und Sonnenweg sowie über die Erschließungsstraßen Im Hängelmoor, Fröbelweg und Rosengarten.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Städtebauliche Ziele dieser Bebauungsplanänderung sind insbesondere die Stärkung der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet mit einer Mischung aus Wohnen, kleinen Geschäften, standortverträglichen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie die Sicherung der Gifhorner Innenstadt und der vorhandenen Nahversorgungsstandorte mit ihren Funktionen.

Darüber hinaus soll auch die großenteils vorhandene bauliche Struktur einer zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung erhalten und gefördert werden. Auch soll eine Aufwertung der Braunschweiger Straße und Steigerung ihrer Aufenthaltsqualität durch verschiedene weitere Maßnahmen im öffentlichen Bereich erfolgen. So insbesondere durch eine attraktivere Gestaltung des Straßenraumes durch Begrünungen, Alleebepflanzung, Einbau von Querungshilfen, Umgestaltung der Bushaltestellen sowie durch bauliche Umsetzung des Radverkehrskonzeptes. Gestalterische Vorgaben vor allem zur Regelung von Werbeanlagen für den Bereich der Braunschweiger Straße erfolgen jedoch nicht mehr im Rahmen dieses Bebauungsplanes, sondern unabhängig davon in einer separaten Satzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1 bereitet die Stadt Gifhorn lediglich eine Modifizierung von bestehenden Bebauungsplänen im Plangebiet hinsichtlich der Nutzungen vor. Insofern erübrigt sich eine Untersuchung eventueller Alternativen für diesen Standort oder anderer Planungsvarianten.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1 setzt als Art der baulichen Nutzung zum einen entlang der Seitenstraßen Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und zum anderen entlang der Braunschweiger Straße und des Sonnenweges Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

Im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes und im Interesse einer ausgewogenen Gewerbeentwicklung und Standortsicherung werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert bzw. einige (wie z.B. Einzelhandel) ausgeschlossen. Hierdurch soll die in den Mischgebieten im Plangebiet vorhandene, vielfältige Struktur von Wohnen, Dienstleistungen, Handwerks- und Gewerbebetrieben erhalten und gesichert werden. (Hierzu wird verwiesen auf das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn“ von 2010 der CIMA Beratung + Management GmbH aus Lübeck.)

So sollen insbesondere die mischgebietstypischen Nutzungen, wie z.B. Wohnungen, Büros, Gaststätten und Restaurants, Beherbergungsbetriebe, Arztpraxen, Verwaltungen, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie z.B. Gemeinderäume, Kleinkunsth Bühnen, schulische Angebote, Fortbildungseinrichtungen, Beratungsstellen, Pflegedienste, Massagepraxen, Sportstudios), Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe im Plangebietsbereich weiterhin ermöglicht bzw. gefördert werden.

Außerdem sind zum Schutz der vorhandenen durchmischten Strukturen an der Braunschweiger Straße und dem Sonnenweg aber auch der rückwärtigen Wohngebiete bestimmte Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Dies betrifft vor allem Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Multiplex-Kinos und Diskotheken sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs, Film- und Fotostudios oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Negative Auswirkungen auf den durch Wohnen und Gewerbe geprägten Plangebietsbereich wären durch die weitere Ansiedlung solcher Nutzungen besonders zu befürchten. Vor allem Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe können das Einsickern von weiteren, ähnlichen Nutzungen initiieren. Dies könnte möglicherweise zu städtebaulichen Spannungen oder Konflikten führen, denn mit diesen Nutzungen sind in der Folge häufig weitere Erscheinungen wie Ruhestörung, Vermüllung und Vandalismus aber auch Kriminalität, Drogenhandel etc. typischerweise verbunden, die eintreten könnten. Städtebauliche Negativwirkungen, wie insbesondere Lärmbelästigungen (durch Zu- und Abgangsverkehr in der Nachtzeit und das

Verhalten der Besucher) und Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind zu befürchten und könnten auch in die hier angrenzenden Wohngebiete hineinwirken.

Dies wiederum könnte die Ziele der Stadt Gifhorn zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Braunschweiger Straße und die vorhandene Gebietsstruktur gefährden. Die derzeit vorherrschende Situation könnte durch eine solche Entwicklung negativ verändert werden und die Gefahr bestehen, dass die Wertigkeit dieses Gebietes entlang der Braunschweiger Straße als eine der Hauptzufahrtsstraßen zur Innenstadt auf Dauer nachhaltig beeinträchtigt wird (sog. „trading-down-effect“). Aus diesen Gründen wurden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind stadtgestalterische Gründe für die Reglementierung von Vergnügungsstätten heranzuziehen. Denn Vergnügungsstätten zeichnen sich häufig durch aggressive Aufmachung aus und beeinträchtigen somit das Straßen- und Stadtbild. Dies gilt insbesondere für das südliche „Eingangstor“ zur Stadt, die Braunschweiger Straße. Die bisher hier schon diesbezüglich entstandenen Defizite sollen mit dieser Bauleitplanung begrenzt und eine positive Entwicklung zur Aufwertung der Straße eingeleitet werden. Dieses Ziel soll insbesondere durch den Ausschluß problematischer Nutzungen sowie im Weiteren durch gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen in einer gesonderten Satzung erreicht werden.

Eine Häufung von Vergnügungsstätten kann ebenfalls ein Negativimage der Adresse „Braunschweiger Straße“ nach sich ziehen, und sowohl auf Besucher, Touristen wie auch Geschäftskunden der hier z.T. seit langem ansässigen Betriebe abstoßend wirken. Einer solchen möglichen Abwertung des Gebietes soll mit den getroffenen Regelungen vorgebeugt werden.

Weiterhin spielen auch wirtschaftliche Belange bei dieser Ermessensentscheidung der Stadt eine Rolle. Denn bei Zulassung insbesondere von Vergnügungsstätten könnte eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie der vorhandenen Wohnnutzung und den in diesem Bereich typischerweise vorhandenen kleineren Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst werden. Denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise. Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen zahlen in der Regel höhere Kauf- und Mietpreise, was somit zu einer Verdrängung von Wohnnutzungen und von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führen kann. Dies ist in der Rechtsprechung seit langem anerkannt (s. BVerwG v. 21.12.1992, Az. 4 BN 9.08; OVG Rheinland-Pfalz v. 11.05.2005, 8 C 10053/05). Eine solche Konkurrenzsituation wäre auch in diesem Bereich der Braunschweiger Straße nicht auszuschließen, zumal bereits durch die in den letzten Jahren hier angesiedelten Vergnügungsstätten diese Entwicklung eingeleitet wurde. Dies würde allerdings der Eigenart des Gebietes mit seinen durchmischten Nutzungen widersprechen.

Da der Erhalt der Mischgebietsstrukturen ein städtebauliches Ziel ist, soll der beschriebenen Entwicklung mit dem Ausschluss dieser problematischen Nutzungen entgegengewirkt werden.

Für bereits bestehende Vergnügungsstätten erfolgt eine Sonderregelung im Rahmen des § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. Fremdkörperfestsetzung). Nach dieser Regelung können Vergnügungsstätten, die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes bestandskräftig genehmigt waren, Änderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch erfolgt eine Bestandssicherung vorhandener Betriebe, ohne dass damit Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten mit dadurch möglicherweise problematischen Auswirkungen auf das Gebiet zugelassen werden.

Betroffen hiervon ist der Betrieb auf dem Grundstück Sonnenweg 1b, baurechtlich genehmigt als Bowling-Center mit Gastronomie.
(Die Nennung von Betrieben erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.)

Betriebserweiterungen werden in dieser Sonderregelung ausdrücklich nicht zugelassen, um keine zusätzlichen Konflikte zu schaffen. Diese Festsetzung erfolgt zum einen zur Vermeidung von Planungsschäden und zum anderen, um innerhalb des Bestandsschutzes verbessernde Umbauten und Erneuerungen zur Betriebssicherung zu ermöglichen

Durch diese Festsetzungen erfolgt eine Lenkung der verschiedenen Nutzungen. Daher sind die im Plangebiet ausgeschlossenen Nutzungen in anderen Gebieten der Stadt zulässig, wo weniger Konflikte mit den vorhandenen Gebietsstrukturen bzw. Nutzungen zu erwarten sind.

So sind in einigen weiter südlich des Plangebietes gelegenen Bereichen abweigend von der Braunschweiger Straße Vergnügungsstätten durchaus weiterhin zugelassen. Dies betrifft z.B. den gewerblich geprägten Bereich an der Alfred-Teves-Straße, in dem teilweise Vergnügungsstätten ausdrücklich erlaubt sind. In diesem Stadtbereich kommen die strukturstörenden Eigenschaften von Vergnügungsstätten weit weniger zum Tragen als in dem Plangebiet, das von Wohnnutzung und kleinteiliger Gebäudestruktur sowie durch hochwertige Betriebe der Automobilbranche und weitere markante Gewerbebetriebe (z.B. McDonalds) geprägt wird. Insofern wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für erforderlich und angemessen erachtet. Erforderlich ist er aus Sicht der Stadt durch die vorhandene, zahlreiche Ansiedlung von Vergnügungsstätten entlang der Braunschweiger Straße und des anhaltend hohen Nachfragedrucks. Die bestehende Vergnügungsstätte genießt Bestandsschutz, der ausnahmsweise auch auf die bauliche Änderung und Erneuerung von bereits vorhandenen und bereits genehmigten ausgeweitet werden kann. Erweiterungen werden nicht zugelassen. In Abwägung der privaten Belange, insbesondere an einer möglichst lukrativen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, mit den dargestellten öffentlichen Belangen und Zielen der Stadt Gifhorn wird hier den öffentlichen Belangen der Vorrang eingeräumt.

Aus gleichen Beweggründen sowie auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gifhorn (Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn vom 06.12.2010; erstellt durch CIMA, Lübeck) erfolgt auch der Ausschluss von Verkaufsflächen für Sex-Shop-Artikel.

Nach den textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes waren Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet möglich, sofern die Abmessungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht erreicht werden. Nach Auffassung der Stadt besteht jedoch die Gefahr, dass hier entlang einer der Hauptzufahrtsstraßen zur Stadt eine städtebaulich problematische Ansiedlung und Konzentration von Einkaufsstätten entstehen könnte, wenn die Festsetzungen so beibehalten werden würden. Das gilt besonders im Hinblick auf innenstadtypische und nahversorgungsrelevante Sortimente wie Bekleidung, Spielzeug, Sportartikel oder Lebensmittel. Dies zeigten auch bereits einige an die Stadt gerichtete Anfragen, wonach die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit solchen Sortimenten im Bereich der Braunschweiger Straße von privaten Investoren angestrebt wurde.

Daher wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung als weiteres Ziel vorrangig die Bestandserhaltung bzw. die Neuansiedlung von Betrieben des Handels, der Dienstleistungen und des Handwerks formuliert. Außerdem sollen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden, damit auch in Zukunft ein vielfältiges Warenangebot in der Innenstadt (Branchenmix) erhalten bleibt und weiterentwickelt werden kann. Auch die in verschiedenen Gifhorer Wohngebieten bestehende Nahversorgung soll gesichert werden.

Der Bereich entlang der Braunschweiger Straße im Plangebiet ist geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung, Gewerbebetrieben und Büronutzungen. Die Nahversorgung insbesondere der rückwärtig anschließenden Wohnbebauung wird durch die Einzelhandelsstandorte südlich der Alfred-Besseler-Strasse sowie weiter östlich an der Limbergstraße, jeweils außerhalb dieses Plangebietes, gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund ist die Zulassung weiterer Standorte bzw. Betriebe für die Nahversorgung in diesem Bereich (bis auf die Grundstücke im MI 2, auf die noch näher eingegangen wird) nicht sinnvoll. Daher sind Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes im Plangebiet ausgeschlossen. Lediglich zugelassen werden untergeordnete Verkaufsflächen (unter 50 % der Betriebsfläche), die in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen, sog. „Annexhandel“. Dies betrifft z.B. den Handel mit Kfz-Ersatzteilen in einer Autowerkstatt, den Verkauf von Armaturen in einem Sanitärebetrieb oder von Feingebäck in einem Konditoreibetrieb. Die getroffenen Festsetzungen regeln somit die Vorgaben bzw. Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Mit diesen Festsetzungen folgt die Stadt Gifhorn auch den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Zweckverbandes Großraum Braunschweig von 2008, wonach die Gemeinden gehalten sind, sicherzustellen, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in peripheren Standorten nicht die Existenz der zentralen Lagen sowie der verbrauchernahen Versorgung bedroht ist. Schwerpunkte des

Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig von 2005 sind u.a. die Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung sowie die Sicherung der Innenstadtfunktionen. Dem wird mit den getroffenen Festsetzungen auf Grundlage des Gifhorner Einzelhandelskonzeptes im Plangebiet ebenfalls Rechnung getragen.

Darüber hinaus stellt die Braunschweiger Straße als Haupteinfallsstraße zur Innenstadt eine besondere Achse dar und hat außerordentliche Funktionen für Gifhorn. Entsprechend wichtig ist es, diese Funktionen zu erhalten sowie auch den vorhandenen Ansiedlungsdruck von unerwünschten Nutzungen zu lenken bzw. zu reglementieren. Der Kräftigung der Attraktivität der Gifhorner Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche wird daher Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt, wie etwa dem Interesse Einkaufswilliger im Plangebiet an möglichst kurzen Wegen bei der Besorgung von Gegenständen insbesondere des aperiodischen Bedarfs oder einer möglichst renditeträchtigen Verwertung von Grundstücken in diesem Bereich.

Im Abschnitt der Braunschweiger Straße südlich der Alfred-Bessler-Straße, also an das Plangebiet anschließend, befindet sich ein Nahversorgungsstandort mit Lebensmitteleinzelhandel. Auch um hier keinen städtebaulich nachteiligen Leerstand zu provozieren sollen daher im Plangebiet reine Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Einen Sonderfall der Einzelhandelsbetriebe stellen Kioske sowie Back- und Tankstellenshops dar. Aufgrund ihrer typischerweise kleinen Verkaufsflächen (deutlich <50 m²) und des eingeschränkten Sortiments von insb. Zeitschriften, Süß- und Backwaren, Tabakwaren und Getränke für den kurzfristigen Bedarf berühren Kioske sowie Back- und Tankstellenshops in der Regel nicht den Schutzzweck, der mit dem Einzelhandelsausschluss erzielt werden soll. Insofern können Kioske sowie Back- und Tankstellenshops im Einzelfall über § 31 Abs. 2 BauGB im Wege der Befreiung zugelassen werden, sofern dies unter den vorgenannten Aspekten städtebaulich vertretbar ist.

Im Nordwesten des Plangebietes (MI 2), im Einmündungsbereich der Straße „Im Freitagsmoor“, der aufgrund seiner Struktur noch zu dem nördlich angrenzenden Bereich der Braunschweiger Straße mit seinen kleinen Einzelhandelsgeschäften zu zählen ist, ist ein Bäcker angesiedelt, der insbesondere die wohnortnahe Versorgung der rückwärtigen Wohngebiete gewährleistet. Hier sollen -wie im nördlich angrenzenden Bereich (s. Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd“ 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift)- auch weiterhin Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke bis zu einer maximalen Größe von 300 m² zulässig sein.

Insofern wurde hier nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sowie Berücksichtigung der Gegebenheiten und Ziele eine Ausnahmeregelung von den Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss im Plangebiet getroffen.

Eine Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Wohngebäude, Dienstleistungs- und Bürogebäude, Gastronomie, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie sie in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind, ist uneingeschränkt möglich. Eine besondere Härte für einzelne Grundstückseigentümer entsteht durch den Ausschluss einiger Nutzungen daher nicht. Die öffentlichen Belange und Interessen sowohl der Stadt Gifhorn als auch der ansässigen Bewohner und Betriebsinhaber an der Gebietserhaltung werden als schwerwiegender erachtet, als ein denkbares privates Interesse einzelner Grundstückseigentümer an einer möglichen Gewinnmaximierung durch eine lukrativere Ausnutzung ihrer Grundstücke, wie sie z.B. durch Vergnügungsstätten erzielbar wäre.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten sich die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, die IHK Lüneburg-Wolfsburg sowie einige Gewerbetreibende zu dem möglichen Konflikt bestehender Gewerbebetriebe an der Braunschweiger Straße und der benachbarten Wohnbebauung geäußert. Die Handwerkskammer empfahl dabei, die Betriebe mit der Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zu sichern oder ggf. als Gewerbegebiet auszuweisen.

Eine Ausweisung der Betriebsflächen als Gewerbegebiet ist jedoch nicht sinnvoll, da es die benachbarte Wohnbebauung schlechter stellen würde. Auch würden - durch die dann mögliche Ansiedlung von emittierenden Gewerbebetrieben - etwaige Spannungen erst hervorgerufen werden. Es würden Konflikte erst geschaffen, die bei Beibehaltung der derzeitigen Situation nicht auftreten bzw. aufgetreten sind. Auch würde dies dem planungsrechtlichen Trennungsgrundsatz widersprechen. Denn bei der Planung muss die Gemeinde von der größtmöglichen Ausnutzung der Gebietskategorien und auch den damit zulässigen Emissionen (z.B. Gewerbelärm) ausgehen. Insofern ist die Mischgebietsausweisung sinnvoll und ratsam.

Alle vorhandenen Betriebe sind baurechtlich genehmigt und somit nach Auffassung der Stadt Gifhorn mischgebietsverträglich. Konflikte zwischen diesen Betrieben und der angrenzenden Wohnbebauung sind somit nicht indiziert und auch bisher nicht bekannt.

Im Gegenteil wird der bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bereich südlich des Freitagsmoores, der an einen größeren Gewerbebetrieb angrenzt, nunmehr - wie alle anderen direkt an die Braunschweiger Straße angrenzenden, gleich strukturierten Bereiche auch - als Mischgebiet festgesetzt. Somit erfolgt für den dort gelegenen Betriebsstandort durch diesen Bebauungsplan keine Verschlechterung gegenüber der gegenwärtigen Situation.

Hier ist im Rahmen der Abwägung aller Interessen der Änderung des Bereiches in ein Mischgebiet der Vorzug gegeben worden. Die bisherige Nutzung spiegelt bereits heute eine für die Braunschweiger Straße typische Mischung aus Wohnen und Gewerbe (hier: Bäckereibetrieb, Autohaus mit Werkstatt sowie Büronutzungen) wieder. Daher würde eine Beibehaltung der bisherigen Wohngebietsfestsetzung weder den tatsächlichen Gegebenheiten noch den Zielen der Stadt nach einer möglichst gleichartigen Funktion der Braunschweiger Straße entsprechen.

Um auch für die übrigen vorhandenen Betriebe eine möglichst gerechte Regelung zu erzielen und zu deren Standortsicherung beitragen zu können, erfolgt eine Sonderregelung im Rahmen des § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. Fremdkörperfestsetzung). Nach dieser Regelung können für Betriebe der Kfz-Branche (Autohäuser, Kfz-Werkstätten), die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes bestandskräftig genehmigt waren, Änderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Damit wird erreicht, dass innerhalb des Bestandsschutzes verbessernde Umbauten und ggf. komplette Erneuerungen bzw. Wiedererrichtungen realisiert werden können, die sonst möglicherweise unzulässig wären. Zusätzliche Erweiterungen über das bisher mögliche Maß werden damit nicht zugelassen, da dies zu neuen Konflikten führen könnte. Insofern erscheint die gewählte Fremdkörperfestsetzung als praktikable Lösung, um die vorhandenen Betriebe durch Eröffnung gewisser Entwicklungsspielräume in ihrem Bestand sichern zu können.

Betroffen hiervon sind insbesondere die Betriebe

Braunschweiger Straße 97, baurechtlich genehmigt als Kfz-Betrieb, Lagerhalle, Lackiererei;

Braunschweiger Straße 98, baurechtlich genehmigt als Werkstatt, Lager, Büro und Tankstelle;

Braunschweiger Straße 105, baurechtlich genehmigt als Werkstatt, Wohn- und Geschäftshaus.

(Die Nennung von Betrieben erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.)

Auch hier ist abzuwägen zwischen den Interessen der benachbarten Nutzungen untereinander, also der Wohnnutzung einerseits sowie den gewerblichen Nutzungen andererseits mit ihren jeweiligen Ansprüchen. Dies sind zum einen eine gewisse Wohnruhe sowie zum anderen die Interessen an einer betrieblichen Standortsicherung bzw. zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Beiden Ansprüchen annähernd gerecht zu werden, erscheint am sinnvollsten durch die Beibehaltung der gegenwärtigen Situation, in der beide Nutzungen unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme nebeneinander bestehen können. Eine Änderung der planungsrechtlichen Gegebenheiten einseitig zugunsten der gewerblichen Nutzung würde Spannungen und Konflikte womöglich erst hervorrufen, wo bisher keine bestehen.

Geringfügige Betriebserweiterungen (z.B. für Büroräume) können im Einzelfall über § 31 Abs. 2 BauGB im Wege der Befreiung zugelassen werden, sofern dies unter städtebaulichen Aspekten vertretbar ist.

Entlang der Braunschweiger Straße wurden Regelungen getroffen, die zur Verbesserung des Straßenbildes beitragen sollen. So wurde bestimmt, dass Lagerflächen, Kfz-Waschanlagen, Autoverwertungen und Abstellanlagen für Kfz im unmittelbaren Bereich der Straße (bis 20 m von der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig sind.

Um auch hier keinen übermäßigen Eingriff in Betriebsstrukturen zu erwirken, wurde bestimmt, dass Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden können. Dies insbesondere sofern die entsprechenden Flächen nicht unverhältnismäßig in Erscheinung treten, also z.B. anderen zulässigen Anlagen in der Größenordnung untergeordnet sind oder in geschlossenen Gebäuden untergebracht sind. Vorhandene Betriebe (zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bestandskräftig genehmigte Anlagen) genießen zudem Bestandsschutz.

Durch diese Regelung soll vermieden werden, dass die relativ geschlossene Bebauung entlang der Braunschweiger Straße (wie an einigen Stellen bereits geschehen) durch große Freiflächen, wie sie z.B. Stellplätze darstellen, durchbrochen werden und somit das Straßenbild beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Braunschweiger Straße wird beibehalten. Hierdurch soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild dieser Einfallstraße mit einer dichten, zusammenhängenden Bebauung längs der Straße gewahrt bleibt. Entlang der übrigen Erschließungsstraßen sind Baugrenzen festgesetzt, da hier einerseits das Straßenbild nicht so bedeutend ist, jedoch andererseits ein Straßenbild mit nicht zu eng stehender Bebauung erhalten bleiben soll.

Im Hinblick auf mögliche Konflikte von größeren Gewerbegrundstücken und dahinter liegender Wohnbebauung wurden Baugrenzen entlang der Plangebietsgrenze bzw. zwischen diesen Nutzungen festgesetzt. Diese Baugrenzen halten einen Abstand von einigen Metern, der dem jeweiligen Bereich angepasst bzw. aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen wurde.

Eine besondere räumliche Situation ergeben derzeit einige Grundstücksflächen auf der Ostseite der Braunschweiger Straße. Hier bilden einige neuere Gebäude einen Bruch im Straßenbild, da sie zurückversetzt von der Verkehrsfläche positioniert wurden. Um solche Fehlentwicklungen künftig zu vermeiden, sind auch hier wieder Baulinien entlang der Straße festgesetzt, um langfristig wieder eine homogene Straßenrandbebauung zu erzielen.

Als maximale Gebäudehöhe wurden einheitlich 12 m festgesetzt. Dies ermöglicht auch bei festgesetzter II-Geschossigkeit eine Ausnutzung des Dachgeschosses, wie sie bei den Mehrfamilienhäusern im Plangebiet bereits realisiert ist. Auch im Bereich der festgesetzten II-III-Geschossigkeit wird diese Höhe für ausreichend erachtet. Mit dieser einheitlichen Höhenfestsetzung sollen zu große Höhendifferenzen zu der jeweiligen Nachbarbebauung vermieden werden, ohne dass die Baurechte auch für Gewerbegebäude zu sehr eingeschränkt werden. Eine Ausnahme stellt der Geschosswohnungsbau im Nordosten des Plangebietes dar; hier wurde aufgrund der vorhandenen Dreigeschossigkeit eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt.

Zum konkreten Maß der baulichen Nutzung wird auf die anschließende Beschreibung der einzelnen Baugebietskategorien verwiesen.

Für den Bereich der Braunschweiger Straße, der auch das Plangebiet umfasst, soll eine örtliche Bauvorschrift mit gestalterischen Vorgaben insb. zu Werbeanlagen formuliert werden. Hierdurch soll als weiterer Baustein zur Aufwertung des Bereiches eine überdimensionierte und zu auffällige Reklame mit ihren negativen Auswirkungen

auf das Ortsbild entlang dieser wichtigen Zufahrtsstraße zur Gifhorner Innenstadt vermieden werden. Näheres hierzu wird in einem gesonderten Verfahren der Örtlichen Bauvorschrift geregelt und erläutert.

Damit soll, neben weiteren Maßnahmen (wie Umbauten im Straßenraum, Begrünungen, Herstellung eines Alleecharakters, Einbau von Querungshilfen, Radwegkonzept, Verbesserung der Haltestellen) die Attraktivität der Braunschweiger Straße gefördert werden.

1.1 Mischgebiete (MI sowie MI 2)

Die bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden weitestgehend beibehalten. Dies betrifft insbesondere den Bereich entlang der Braunschweiger Straße mit den dort ansässigen Gewerbebetrieben, für die sich diesbezüglich durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen Änderungen ergeben, sowie auch den Bereich am Sonnenweg. Hier war lediglich im Flächennutzungsplan eine andere Gebietskategorie (Wohnbaufläche) als im bisherigen Bebauungsplan (Mischgebiet) dargestellt, die jedoch mit der bereits eingeleiteten Änderung des Flächennutzungsplanes bereinigt wird.

Um eine einheitliche Struktur zu erzielen, ist entlang der Braunschweiger Straße nunmehr durchgehend Mischgebiet festgesetzt. Dies betrifft auch den bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich südlich der Straße Im Freitagsmoor. Hiermit wird der vorhandenen durchmischten Struktur von Gewerbe und Wohnen im direkten Bereich der Braunschweiger Straße Rechnung getragen. Insofern werden auch hier die gleichen Festsetzungen wie in den Mischgebieten des übrigen Plangeltungsbereiches sowie der nördlich und südlich anschließenden Straßenbereiche getroffen. Der rückwärtige Bereich bleibt weiterhin allgemeines Wohngebiet, da hier die relativ homogene Wohnnutzung überwiegt.

Einzelhandelsnutzungen sind in den Mischgebieten ausgeschlossen; lediglich im Mischgebiet 2, ganz im Nordwesten des Plangebietes, sind aufgrund der vorhandenen Laden-Nutzung und der funktionalen Zugehörigkeit zu den nördlich anschließenden Bereichen an der Braunschweiger Straße begrenzte Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke zugelassen.

Wie bereits ausführlich erläutert, erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben u.a., da die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich mit einem vielfältigen Warenangebot von erheblicher Bedeutung für die Standortqualität Gifhorns ist. Sie soll daher in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Als Gefahr ist hier die Umlenkung des Einzelhandelsumsatzes von den zentralen Lagen auf die Randbereiche zu nennen, die zu einer Gefährdung der Versorgungsstruktur der Innenstadt führen kann (Leerstände, allgemeines Absinken des Geschäftsniveaus - sog. Trading-down-Effekt). Gleiches gilt für den Einzelhandel in Bezug auf die zentralen Nahversorgungsbereiche. Wegen ihrer strukturstörenden Eigenschaften sind Verkaufsflächen für Sex-Shop-Artikel im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage und Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gifhorn von 2010. Dazu wird auch auf die Erläuterungen zu Punkt „1. Art und Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

Auf mögliche Konflikte hinsichtlich des Schallschutzes, die sich aus dieser Gemengelage ergeben könnten, wird unter Punkt B) 6. Altlasten / Immissionsschutz eingegangen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im unmittelbaren Abschnitt entlang der Braunschweiger Straße auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Dies berücksichtigt die bauliche Dichte, die sich hier bisher entwickelt hat. Die Zahl der Vollgeschosse ist in diesem Bereich auf zwingend mindestens zweigeschossig und höchstens dreigeschossig festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 12 m, die entsprechend festgesetzt ist. Dies erfolgt, um entlang der Braunschweiger Straße eine möglichst homogene bauliche Struktur mit einer dichten, zusammenhängenden und straßenbegleitenden Bebauung zu erzielen.

Im rückwärtigen Bereich (ab einer Bautiefe von ca. 20 m von der Braunschweiger Straße) ist die GRZ auf ebenfalls 0,5 und die GFZ auf 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bebauung begrenzt. Hier gilt ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 12 m, um einen Dachausbau, wie er bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern erfolgt ist, zu gewährleisten.

In den Bereichen, in denen sich größere Gewerbebetriebe angesiedelt haben, sollen diese weiterhin möglich sein. Jedoch sollen dabei Gebäudelängen über 50 m mit einer daraus resultierenden Riegelwirkung entlang der Braunschweiger Straße vermieden werden, da hierdurch das Straßenbild gestört werden würde. Hingegen sollen im begründeten Einzelfall ausnahmsweise Gebäudelängen über 50 m in den rückwärtigen Grundstücksbereichen senkrecht zur Braunschweiger Straße möglich sein. Eine generelle Ausnahmeregelung soll jedoch nicht erfolgen, sondern lediglich als Befreiung in speziellen Fällen die Möglichkeit von Betriebserweiterungen oder –ansiedlungen eröffnet werden.

Südlich an die Kindertagesstätte im Fröbelweg anschließend befindet sich Wohnbebauung, die jedoch im bisherigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt war. Aufgrund der Lage am Sonnenweg im Einflussbereich der Braunschweiger Straße mit beidseitiger Durchmischung von Wohnen und Gewerbe soll diese Nutzungsmöglichkeit nicht eingeschränkt werden. Auch entspricht die verkehrliche Situation des Sonnenweges in diesem Abschnitt eher einem Mischgebiet als einem allgemeinen Wohngebiet, so dass eine Änderung der Gebietskategorie nicht für sinnvoll erachtet wird. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird daher übernommen.

Um den vorhandenen Baumbestand entlang des Sonnenweges zu erhalten, ist die Baugrenze entlang der Kettenhäuser beibehalten und nicht bis an den Straßenraum ausgedehnt worden.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im nordöstlichen Plangeltungsbereich befinden sich an der Straße Im Hängelmoor drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit baumbestandenen Grünflächen zwischen den Gebäuden. Da diese Gebäude- und Freiflächenstruktur beibehalten werden soll, sind entsprechende Baufenster festgesetzt, die jedoch großzügiger bemessen sind als bisher. Dies trägt der Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse durch einen möglichen Ausbau bzw. Erweiterung oder einem möglichen Neubau Rechnung. Den vorhandenen Gebäuden entsprechend sind auch weiterhin dreigeschossige Gebäude zugelassen. Die GRZ ist mit 0,3 und die GFZ mit 0,9 festgesetzt. Der hier bestehenden Gebäudesubstanz Rechnung tragend ist die maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich mit 14 m festgesetzt. Die teilweise sehr schönen Bäume auf den Grünflächen sollen erhalten werden; die ortsbildprägensten sind daher festgesetzt.

Südlich an diesen Bereich anschließend folgt das Wohngebiet am Fröbelweg, das im Norden Einfamilienhäuser und im Süden eine Kindertagesstätte aufweist. Da auch dies wie bisher erhalten werden soll, ist hier ebenfalls die Festsetzung als Wohngebiet beibehalten worden. Die GRZ ist mit 0,4 zwar etwas höher, die GFZ trägt mit 0,7 der niedrigeren Bebauung von maximal zwei Vollgeschossen Rechnung. Diese Festsetzungen werden beibehalten, um die bisher bestehenden Baurechte nicht weiter einzuschränken.

Hinsichtlich der in einigen Bereichen vorhandenen direkten Nachbarschaft von Wohngebieten zu einigen im Mischgebiet gelegenen Gewerbebetrieben wird auf die geltende Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme dieser Nutzungen aufeinander hingewiesen. Näheres hierzu ist unter B) 6. Altlasten / Immissionsschutz – Lärmschutz – Gewerbelärm erläutert.

2. Verkehr

Längs durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verläuft die Braunschweiger Straße, die als südliche Hauptzufahrtsstraße zur Stadt Gifhorn und innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine wichtige Funktion innehat. Hiervon zweigen weitere Stadtstraßen in die angrenzenden Wohngebiete ab. Dies sind die Straßen Im Freitagsmoor und der Sonnenweg. Vom Sonnenweg zweigen weitere Seitenstraßen ab (Im Hängelmoor, Rosengarten, Fröbelweg). Er verbindet somit die östlich gelegenen Wohngebiete mit der Braunschweiger Straße.

Die Braunschweiger Straße stellt eine Hauptverbindung zum überregionalen Verkehrsnetz dar und bindet in ihrem südlichen Verlauf an die Bundesstraße 4 sowie die Landesstraße 292 an. Die Alfred-Bessler-Straße im Südwesten des Plangebietes bindet ebenfalls an die B 4 an.

Im Norden an das Plangebiet anschließend verläuft ein Fuß- und Radweg von der Braunschweiger Straße zur Straße Im Hängelmoor und stellt somit eine fußläufige Verbindung zu den östlich anschließenden Wohngebieten her.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich einzelne Grundstücke, die nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden sind. Die Erschließung dieser Grundstücke ist jedoch privatrechtlich (z.B. über Baulasten) gesichert, so dass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu erforderlich sind.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig, da alle Straßen- und Wegeflächen bereits vorhanden sind.

Straßenbegleitend zur Braunschweiger Straße befinden sich beidseitige Fuß- und Radwege sowie Parkstreifen für öffentliche Stellplätze.

Entlang der Braunschweiger Straße verlaufen verschiedene Buslinien. Haltestellen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches im Norden und Süden.

Das Plangebiet ist somit über die bestehenden Straßen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs gut an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ziel der Stadt Gifhorn ist es, diesen öffentlichen Verkehrsraum aufzuwerten und z.B. durch Pflanzung von Straßenbäumen, eine Optimierung der Radwegführung sowie Neugestaltung der Haltestellen attraktiver zu gestalten.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn von 2002 ist die Belastung der Braunschweiger Straße im Plangeltungsbereich nördlich der Alfred-Bessler-Straße mit 16.050 Kfz pro Werktag angegeben. Der Sonnenweg weist hier demnach eine Frequentierung von 6.900 Kfz pro Werktag auf. Die Alfred-Bessler-Straße verzeichnet in diesem Abschnitt 10.250 Kfz pro Werktag.

3. Grünflächen / Spielplätze

Das Plangebiet ist bis auf eine Baulücke an der Braunschweiger Straße, im Hängelmoor und Fröbelweg sowie vereinzelte Bebauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vollständig bebaut und entspricht somit einer typischen Stadtlage.

Öffentliche Spielplätze sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst angelegt bzw. anzulegen. In ca. 600 bis 900 m Entfernung westlich des Plangebietes zwischen Alfred-Bessler-Straße und Rampenweg befindet sich ein ca. 800 m² großer Spielplatz. Er ist im Wald gelegen und mit diversen Spielgeräten ausgestattet. Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird durch diesen Spielplatz mit versorgt.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Straße „Im Hängelmoor“ sind zahlreiche Grünflächen zum freien Spielen für die Kinder dieses Stadtbezirkes vorhanden.

Aufgrund der gewachsenen Struktur und der vorhandenen Bebauung der Grundstücke ist die Neuanlage eines Spielplatzes im Plangebiet nicht möglich.

Einzige öffentliche Grünfläche im Plangebiet ist das Wäldchen nördlich der Alfred-Bessler-Straße, in dessen westlichem Bereich der o.g. Kinderspielplatz liegt. Diese

für das Ortsbild, das Kleinklima und die Stadtökologie wichtige Grünfläche soll erhalten werden und ist daher auch als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zweckbestimmung Parkanlage soll die tatsächliche und weiterhin gewünschte öffentliche Nutzung als Naherholungsbereich dokumentieren.

Als private Grünfläche ist der, bereits bisher nicht bebaubare, ökologisch und stadtgestalterisch wichtige, baumbestandene Bereich am Rosengarten, nördlich der Einfamilienhausbebauung des Fröbelweges festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt hier die Festsetzung einer Pflanzbindung. Dies resultiert aus dem Bestreben, den waldartigen Grünzug als solchen in seinem Bestand zu erhalten. So sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sowie zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Da es sich bei dem Plangebietungsbereich größtenteils um Mischgebiete mit entsprechenden gewerblichen Strukturen handelt, werden die vorhandenen Spiel- und Grünanlagen für ausreichend erachtet. Im Bereich der Wohnbebauung im Osten des Plangebietes sind genügend Frei- und Grünflächen sowie ein Kindergarten vorhanden. Auch dies wird für die Versorgung der angrenzenden Wohnbereiche für ausreichend erachtet.

Entlang der Braunschweiger Straße befinden sich vereinzelte Straßenbäume sowie weiteres Straßenbegleitgrün. Um die in anderen Abschnitten der Braunschweiger Straße vorhandene Alleebepflanzung auch in diesem Bereich fortzuführen, ist festgesetzt, dass die vorhandenen Alleebäume zu erhalten und zu ergänzen sind. Da es sich hier überwiegend um Spitzahorn handelt, wurde diese Baumart auch zur weiteren Ergänzung der straßenbegleitenden Bepflanzung gewählt. Damit soll der Alleecharakter der Braunschweiger Straße als eine der Hauptzufahrtsstraßen der Stadt hervorgehoben und das Straßenbild positiv beeinflusst werden. Da die Darstellung der Straßenraumgestaltung nicht in der Planzeichnung enthalten ist, wurde auf eine lagetreue Festsetzung der einzelnen Bäume verzichtet.

Prägende und erhaltenswerte Bäume befinden sich im Bereich des Geschoßwohnungsbaus an der Straße „Im Hängelmoor“ sowie auf dem Grundstück des Kindergartens am Fröbelweg und einem Privatgrundstück am Sonnenweg. Diese sollen erhalten werden und sind daher im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Weitere erhaltenswerte Bäume, die als solche konkret festzusetzen wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Belange der Landwirtschaft

Von der vorliegenden Bauleitplanung sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind bereits im Plangebiet vorhanden.

Die Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Die Grundstücke sind an das im Plangebiet bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt wie bisher über eine konventionelle Ableitung per Regenwasserkanal.

Das auf einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken selbst versickert werden. Bei der Planung von hochbaulichen Anlagen ist jedoch auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, daß eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist bzw. wie diese erfolgen wird. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV-DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter in dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr ungehindert befahren werden können, bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf ihre Grundstücke zurückzubringen.

6. Altlasten / Immissionsschutz

Altlasten:

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn befindet sich lediglich auf der gegenüberliegenden Seite des Sonnenweges, dem Plangebiet also direkt benachbart, eine mögliche Altlast. Genaueres hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 2 geregelt, der parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird.

Dennoch sollte berücksichtigt werden, dass im Bereich von Altstandorten bei Baumaßnahmen mit verunreinigtem Boden und/oder Schichten- und Grundwasser zu rechnen ist. Dies gilt ebenso für alle anderen bestehenden oder früheren Gewerbestandorte in diesem durchmischten Gebiet des Plangeltungsbereiches.

Darüber hinaus befinden sich einige bestehende Gewerbebetriebe im Plangeltungsbereich, darunter verschiedene Kfz- und Reparatur-Betriebe, bei denen möglicherweise mit problematischen Stoffen umgegangen wird. Weitere Altstandorte befinden sich nach Information der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde auf den Grundstücken Braunschweiger Straße 97 (Tankstelle / Kfz-Reparaturwerkstatt), 98 (Tankstelle), 105 (Tankstelle) und 115 (Landmaschinenwerkstatt / Eigenbedarfstankstelle).

Alle zukünftigen Arbeiten, bei denen ein Kontakt mit verunreinigtem Boden und/oder Wasser nicht ausgeschlossen werden kann, sind insbesondere unter Berücksichtigung der jeweils geltenden umwelt- und arbeitssicherheitsrelevanten Vorschriften zu planen und durchzuführen. Obliegen diese Arbeiten einer Genehmigung, so ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Fachbehörden innerhalb des jeweiligen Verfahrens beteiligt werden.

Bei Bau- oder Erschließungsarbeiten möglicherweise auftretende Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte sowie auf Boden- oder Grundwasser- verunreinigungen sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

Damit bestehen jedoch keine generellen Vorbehalte gegen die Planungsziele oder die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Konkrete Risiken für die bislang ausgeübten oder die in Zukunft zulässigen Einrichtungen sind nicht erkennbar. Nach den vorliegenden Informationen kann daher davon ausgegangen werden, dass ein Fortbestand gewerblicher Nutzungen trotz möglicher, örtlich begrenzter Bodenbelastungen unbedenklich ist.

Über weitere Verdachtsflächen von Altlasten im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung liegen der Stadt Gifhorn keine Anhaltspunkte vor.

Lärmschutz:

Verkehrslärm:

Die Stadt Gifhorn plant mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1 im Wesentlichen die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen aus bestehenden Bebauungsplänen in Bezug auf die Nutzungen, die Baugrenzen, die Bebauungshöhen sowie die Gestaltung entlang der Braunschweiger Straße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten und fast vollständig bebauten Bereich. Die Braunschweiger Straße und die anderen davon abzweigenden Erschließungsstraßen sind seit langem bestehende Verkehrswege.

Neue Projekte bzw. neue Bebauung sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weder initiiert noch vorbereitet werden, sondern bleiben im Rahmen des ohnehin bereits möglichen. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes werden keine weitergehenden Baurechte geschaffen und auch keine Änderungen der Verkehrssituation veranlasst, so dass von keiner Änderung der bereits vorhandenen Situation ausgegangen werden kann. Es ist weiterhin eine Ausweisung als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Lediglich in einigen Teilen des Plangebietes werden die Einstufungen als Wohn- bzw. Mischgebiet der tatsächlichen Situation angepasst und modifiziert.

Zur Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Im Rahmen einer von der Stadt Gifhorn in Auftrag gegebenen und durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH aus Hammoor am 11.03.2011 vorgelegten, schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde als maßgebliche Quelle die Braunschweiger Straße berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden aus dem Verkehrsentwicklungsplan (Prognose 2015) entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen).

Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Plangeltungsbereich bereits heute erheblich durch Verkehrslärm belastet ist. Zusammenfassend ist festzustellen, dass parallel der Braunschweiger Straße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts zu erwarten sind.

In den Mischgebieten werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die geltenden Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts insbesondere im straßennahen Bereich teilweise überschritten. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überwiegend, die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überall eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Braunschweiger Straße aus Belegungsgründen nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrißgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzungen von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109.

Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109 [6], Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall (2025/30).

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) werden dort ausgeschlossen, wo der jeweils geltende Immissionsgrenzwert tags überschritten wird. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

Die Empfehlungen des Gutachters wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus Sicht der Stadt Gifhorn unter Abwägung der verschiedenen Belange ist dem Lärmschutz hinsichtlich Verkehrslärm somit genüge getan.

Das schalltechnische Gutachten liegt bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung, zur Einsichtnahme vor.

Gewerbelärm:

Bei dem gesamten Geltungsbereich handelt es sich um eine seit langem bebaute, durchmischte genutzte Stadtlage. Die bisher geltenden Festsetzungen werden weitestgehend übernommen. Dies gilt insbesondere für das Nebeneinander von Mischgebieten und Wohngebieten und den damit verbundenen Nutzungen. Lediglich einige kleinere Bereiche werden der tatsächlichen Situation angepasst und modifiziert. Neue Konflikte werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht hervorgerufen.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe in den Mischgebieten insbesondere entlang der Braunschweiger Straße sind zulässig und wurden bauordnungsrechtlich genehmigt. Die benachbarten Wohngebiete existieren ebenfalls seit langem, insofern kann von einer bestehenden Gemengelage gesprochen werden.

Treffen in Gemengelagen vorhandene Bereiche von unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammen, so ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von (als solchen legalen) Belästigungsquellen ansiedeln. Unter Berücksichtigung dieses Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist eine vorhandene Vorbelastung durch Immissionen bei der Zumutbarkeit in Rechnung zu stellen.

Dies gilt ebenso für das Auffüllen von Baulücken im Einwirkungsbereich eines vorhandenen Gewerbebetriebes. Auch die in einer Vorbelastungszone bzw. direkten Nachbarschaft zu einem Mischgebiet Neuansiedelnden sind zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet wie die bereits Ansässigen. Neue Wohnvorhaben, die in voller Kenntnis der tatsächlichen Vorbelastung durch einen genehmigten Gewerbebetrieb realisiert werden, haben daher keinen höheren Schutzanspruch als die bereits vorhandene Wohnnutzung. (vgl. Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Aufl., Rn 48ff)

Halten sich die von einem Gewerbebetrieb ausgehenden Belästigungen in den Grenzen des der Wohnnutzung Zumutbaren (und davon ist in einem Mischgebiet auszugehen), so hat der Gewerbebetrieb keine immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen seines Betriebs infolge hinzukommender Wohnbebauung zu befürchten. Überschreiten die Belastungen diese Grenze, so hat der Betrieb Einschränkungen bereits wegen der vorhandenen und nicht erst wegen einer hinzukommenden Wohnbebauung hinzunehmen.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes ist deutlich, dass Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören) zulässig sind und sich somit auch jederzeit weitere Betriebe, mit den in einem Mischgebiet zulässigen Emissionen ansiedeln können.

Für die Änderung oder Erneuerung bestehender Betriebe wurde eine Sonderregelung gem. § 1 Abs. 10 BAuNVO gewählt. Näheres hierzu ist unter *B) 1. Art und Maß der baulichen Nutzung* erläutert.

Eine umfassende Lösung von denkbaren Konflikten (insb. hinsichtlich Gewerbelärms) ist aufgrund der vorhandenen Gemengelage nicht möglich. Da bisher keine wesentlichen Störungen bekannt sind, werden die vorhandenen, und bereits in den bisher geltenden Bebauungsplänen festgesetzten, Gebietskategorien (also Mischgebiet gem. § 6 und allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nebeneinander) im vorliegenden Bebauungsplan beibehalten. Diese Vorgehensweise wird für vertretbar erachtet, da auch in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich des Schallschutzes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

Das Auftreten sonstiger Immissionen (Staub, Geruch etc.) im Plangebiet ist nicht bekannt.

7. Sonstige Hinweise

Durch Grundstücksteilungen dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen (z.B. Überschreitung der Grundflächenzahl auf bebauten „Altgrundstücken“). Befestigte Wegeflächen und Zufahrten sind in die Grundflächenzahl mit einzurechnen.

Grundsätzlich wird vor Beginn baulicher Maßnahmen im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen sind Bauabfälle, insbesondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, wenn insgesamt mehr als 10 m³ anfallen.

Eventuell anfallende asbesthaltige Abfälle (z.B. Asbestzementplatten) sind unter Berücksichtigung der Sicherheitsvorschriften sachgemäß zu entsorgen. Informationen zum sachgerechten Umgang mit asbesthaltigen Stoffen stehen im Internet (unter www.Gifhorn.de/Abfallwirtschaft) oder können direkt beim Umweltamt des Landkreises Gifhorn, Herrn Gerstmann (Tel.: 05371-82-786) erfragt werden.

Bei allen Bauarbeiten ist der Artenschutz zu beachten.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1 hat in erster Linie eine Steuerung und Korrektur der im Plangebiet ausgeübten Nutzungen zum Ziel. Er ersetzt den bestehenden, zz. rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ sowie dessen 1. und 3. Änderung, der entlang der Braunschweiger Straße bis auf einen Bereich im Osten des Plangebietes ein Mischgebiet festsetzt.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, lediglich für einige wenige Flächen bestehen noch unausgeschöpfte Baurechte, im Übrigen sind nur noch Umbauten oder Neubauten mit vorherigem Abriss von Altsubstanz möglich.

Im gesamten Planbereich haben sich die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen etabliert. Neben Wohnnutzung ist gewerbliche Nutzung wie Gaststätten, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe u. ä. vorzufinden. Mit zunehmender Tendenz haben sich aber auch zulässigerweise Vergnügungsstätten angesiedelt, die ab einer bestimmten Anzahl zu städtebaulichen Fehlentwicklungen und Missständen führen können. Weiterhin lassen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes auch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und Fachmärkten mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu, die in einer städtebaulich nicht gewünschten Konkurrenz zur Kernstadt und den Einkaufsbereichen stehen würden.

Aus diesen Gründen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um zukünftige Nutzungen und bauliche Vorhaben in einer städtebaulich verträglichen Form zu steuern. Ziele des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen:

- Weiterentwicklung einer zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung entlang der Braunschweiger Straße mit mindestens zwei, höchstens jedoch drei Vollgeschossen
- Zulässigkeit von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke; Erhaltung von Gärten in Teilen der rückwärtigen Bereiche
- Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Kinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollen künftig ausgeschlossen werden
- Weiterhin Ansiedlung von Wohngebäuden, kleineren Geschäften, Gaststätten, Restaurants sowie von Arztpraxen, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben etc., aber Einschränkungen für größere Einzelhandelsbetriebe
- Erarbeitung von gestalterischen Vorschriften zur Vermeidung von überdimensionierten Werbeanlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1 bereitet die Stadt Gifhorn lediglich eine Modifizierung des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Nutzungen vor. Eine bauliche Nachverdichtung oder die Vergabe von neuen Baurechten in einem für die Umweltbelange entscheidenden Umfang ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet sind Teilbereiche als Mischgebiet (MI) und als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einzelheiten hierzu, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, sind im Kap. B 1 ausführlich dargestellt.

Einzige öffentliche Grünfläche im Plangebiet ist das Wäldchen nördlich der Alfred-Bessler-Straße, in dessen westlichem Bereich ein Kinderspielplatz eingefügt ist. Diese Grünfläche soll erhalten werden und wird daher auch als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

b. Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist dabei besonders hervorzuheben:

- *Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.*

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ festgesetzte einzige öffentliche Grünfläche nördlich der Alfred-Bessler-Straße wird vollständig erhalten und nicht in Bauflächen umgewandelt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beschreibt seinen Zweck in § 1 Abs. 1 folgendermaßen:

- Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die Vorschriften dieses Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung. So sind die in der 16. BImSch-Verordnung

genannten Lärmgrenzwerte als Anhaltswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten zu berücksichtigen. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt in diesem Zusammenhang die DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau -, die ebenso Lärmgrenzwerte für die Abwägung vorgibt. Näheres hierzu ist, bezogen auf die vorliegende Bebauungsplanänderung, dem Kapitel Nr. B 6 Altlasten/Immissionen zu entnehmen.

Im Bundes-Bodenschutzgesetz wird in § 1 als Zweck des Gesetzes vorgegeben:

- Die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,
- die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und
- die Vermeidung von Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet werden in Kap. B 6 Altlasten/Immissionen Hinweise zum Vorkommen und zum Umgang mit möglichen Bodenverunreinigungen abgegeben.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn von 1994 trifft zu dem Geltungsbereich keine Aussagen, da es sich um eine vollständig bebaute Ortslage handelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 beschreibt den größten Teil des Geltungsbereichs als bestehendes Wohn- und Mischgebiet. Der Bereich der großen Gewerbegebäude südöstlich der Straße Im Freitagsmoor wird als Siedlungsgebiet mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt der Flächen eingestuft und eine Verbesserung der Durchgrünung empfohlen. Entlang der Braunschweiger Straße wird die Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum bzw. Verbesserung der Grüngestaltung angestrebt. Entlang des Sonnenweges wird die Entwicklung von innerörtlichen Grünverbindungen mit integrierten Rad- und/oder Fußwegen empfohlen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im weitaus größten Teil des Plangebietes werden die bisher gültigen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche und dem Maß der baulichen Nutzung übernommen. Mit zusätzlichen Umweltauswirkungen in Folge der Bebauungsplanänderung ist dort daher nicht zu rechnen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Dabei wurden die Belange berücksichtigt, die durch die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB vorgegeben sind.

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, Biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete

- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen, Abfälle und Abwässer
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen
- Hochwasserschutz
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB

Im Nachfolgenden sind die betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes Tiere, Pflanzen und Boden sowie das Landschaftsbild und die weiteren Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet.

a. Naturhaushalt

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig mit Wohnhäusern und Gewerbebauten besiedelt. Der Durchgrünungsgrad ist gering. Ziergärten in Wohngebieten bis geschottete Brachflächen prägen die Freiräume. Anzutreffen sind Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht einheimischen Arten, strukturarme Hausgärten mit artenarmen Rasenflächen, vereinzelt Obst- und Gemüsegärten und mehr oder weniger stark versiegelte Verkehrsflächen. In diesen Lebensräumen, die auch einem ständigen (zulässigen) Wandel unterliegen, können sich keine stabilen Biozöten entwickeln. Die vorgefundenen Biotoptypen haben daher nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3).

Die einzige Grünfläche nördlich der Alfred-Bessler-Straße besteht aus einer niedrigen, bewaldeten Binnendüne. Vorherrschend sind Kiefer, Eiche und Ahorn. Aufgrund menschlicher Einflüsse ist die Strauch- und Krautschicht nur spärlich ausgebildet. Dieses Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt auf (Wertstufe 2).

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Neuplanung hat keinen negativen Einfluss auf den bestehenden Zustand des Naturhaushaltes. Neue Baurechte werden nicht vergeben. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für Teilbereiche des Plangebietes nimmt lediglich den tatsächlichen, bebauten und versiegelten Bestand auf. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 1995, die zum damaligen Zeitpunkt anzuwenden war, versiegelte Stellflächen u. ä. nicht mit in die Grundflächenzahl einbezog. Nach der zz. rechtsgültigen NBauO 2005 sind diese Flächen jedoch einzubeziehen, sodass zwangsläufig eine höhere GRZ festzusetzen ist, um den bisher rechtlich zulässigen Bestand zu erfassen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Das Siedlungsgehölz nördlich der Alfred-Bessler-Straße wird unverändert als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist zu erhalten.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Besonderer Artenschutz nach §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und beachtet werden.

Zum Bebauungsplan Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1 wurde vom Büro „Biodata“ (Braunschweig) im Oktober 2011 eine Vorstudie zu den Belangen des Artenschutzes angefertigt. Als Fazit der Untersuchung wird unter Kap. 2.3 gutachtlich folgende Aussage getroffen:

Das Planungsgebiet (Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes) weist nach Art und Umfang der Bebauung resp. nach Qualität der vorhandenen Biotope eine nur sehr eingeschränkte Eignung als Lebensraum für dem gesetzlichen Artenschutz unterliegende Tier- und Pflanzenarten auf.

Für einige Artengruppen ist aufgrund fehlender spezifischer Habitats eine dauerhafte Besiedlung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Vorkommen wenig spezialisierter Vögel sind sehr wahrscheinlich, für sie bestehen im Gebiet verstreut Brutmöglichkeiten.

Eine – zumindest zeitweilige – Nutzung einzelner Bereich zum Jagdflug durch Fledermäuse kann angenommen werden, Quartiere werden allenfalls in sehr geringer Zahl vorhanden sein.

Die größte Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Laufkäfer kommt dem Siedlungsgehölz entlang des westlichen Abschnittes des Sonnenwegs zu. Sofern keine Umwandlung des Gehölzes vorgesehen wird, führt die Aufstellung des Bebauungsplanes diesbezüglich zu keinen Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

In diesem Landschaftsbestandteil ist die Eibe als gesetzlich geschützte Gefäßpflanzenart nachgewiesen. Weitere Wuchsstellen, vor allem von anderen, dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Pflanzenarten, können mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da geeignete Biotope nicht vorhanden sind.

Da das Planungsgebiet weitestgehend bebaut ist, sind wesentliche Änderungen aufgrund der B-Planaufstellung nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird folglich nicht ausgelöst.

Detaillierte Untersuchungen zu Vorkommen und Verbreitung gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten werden für das anstehende Bauleitverfahren als nicht zwingend erforderlich angesehen.

Dies entbindet jeden Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten jedoch nicht von einer Berücksichtigung der Artenschutzbelange bei eventuellen Aus- oder Umbauten an Gebäuden oder auch Eingriffen in Vegetationsbestände, z. B. zur Vogelbrutzeit.

Das vollständige Gutachten liegt bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung, zur Einsichtnahme vor.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Der Boden im Plangebiet ist baulich stark überprägt. Der Grad der Bodenversiegelung durch zusammenhängende bebaute Bereiche und befestigte Siedlungsfläche beträgt mehr als 50 Prozent. Lediglich die Hausgärten können noch in gewisser Weise Bodenfunktionen übernehmen. Siedlungsflächen in dieser Ausprägung haben eine geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

Die bewaldete Düne nördlich der Alfred-Bessler-Straße ist von eiszeitlichem Ursprung. Zwar ist sie nicht so ausgeprägt wie die Dünen „Katzenberg“ oder „Laubberg“, hat aber dennoch wegen des naturhistorischen Wertes eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden (Wertstufe 2).

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die bisherige Art und das bisherige Maß der baulichen Bodennutzung. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden liegen damit nicht vor.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Der bewaldete Dünenbereich nördlich der Alfred-Bessler-Straße bleibt unverändert erhalten und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen nicht vor, sodass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Schutzgüter Wasser und Luft

Die Schutzgüter Wasser und Luft sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Für das Landschaftsbild / Ortsbild ist die bewaldete Düne als Eingrünungselement von Bedeutung. Mit der Planänderung wird diese Düne wieder als öffentliche Grünfläche festgesetzt und erhalten.

b. Mensch und Bevölkerung

Zur Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet wurde das Ingenieurbüro Lairm-Consult GmbH aus Hammoor mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Aus diesem Gutachten ergibt sich, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen bzw. Festsetzungen erforderlich werden. Zusätzliche Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel B 6 zu entnehmen.

Weitere Belange des Umweltschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Planung hätte auf die Umweltbelange voraussichtlich keine anderen Auswirkungen als die Durchführung der Planung.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der hauptsächliche Zweck der Planung, nämlich die Steuerung der Nutzungen im Plangebiet, lässt sich anders als mit der vorliegenden Planaufstellung nicht erzielen.

5. Zusätzliche Angaben

a. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zugrunde.

b. Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Plangebiet wird in einem 2-jährlichen Turnus daraufhin überwacht, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen sind. Insbesondere wird dabei die bewaldete Binnendüne auf Veränderungen überprüft.

c. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“, Teilbereich 1 soll in erster Linie eine Steuerung und Korrektur der im Plangebiet ausgeübten Nutzungen erzielt werden. Dazu werden Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel getroffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, lediglich für einige wenige Flächen bestehen noch unausgeschöpfte Baurechte, im Übrigen sind nur noch Umbauten oder Neubauten mit vorherigem Abriss von Altsubstanz möglich.

Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange sind nicht zu erwarten, da bauliche Veränderungen, die über das bisher bauordnungsrechtlich mögliche Maß hinausgehen, nicht zugelassen werden.

Nach einer Untersuchung des Büros Biodata, Braunschweig, im Oktober 2011 kann im Plangebiet von einem sehr stark eingeschränkten Vorkommen an Tier- und Pflanzenarten, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, ausgegangen werden. Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes sind daher nicht anzunehmen.

Nach wie vor bleibt eine bewaldete Düne nördlich der Alfred-Bessler-Straße erhalten, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von der Planung hervorgerufen werden.

Eine Umweltüberwachung erfolgt in einem 2-jährlichen Turnus.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Naturhaushalt	Bewaldete Düne	Erhalt, Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche	keine	keine

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Erschließungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich, da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut und voll erschlossen ist.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich alle öffentlichen Erschließungsflächen bereits in städtischem Eigentum befinden und der Ankauf weiterer Flächen durch die Stadt Gifhorn oder eine Umlegung nicht vorgesehen sind.

3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn nicht an, da alle öffentlichen Straßen im Plangebiet bereits ausgebaut sind.

4. Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

E) Flächenbilanz

Plangebiet: ca. 84.630 m²

Bisherige Nutzung:

Mischgebiet	ca.	30.400 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	32.750 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	14.330 m ²
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)		7.150 m ²

Geplante Festsetzungen:

Mischgebiete	ca.	43.520 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	18.010 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	14.330 m ²
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)		7.150 m ²
Private Grünfläche/Pflanzbindung		1.620 m ²

Gifhorn, 16.01.2013


Matthias Nerlich
Bürgermeister

