



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 94 „Sonnenweg West /
Braunschweiger Straße“, Teilbereich 2

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)
 - 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 2 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. 5,0 ha. Er zieht sich entlang der Ostseite der Braunschweiger Straße vom Sonnenweg im Norden bis fast zur Wolfsburger Straße im Süden.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Sonnenweg-West / Braunschweiger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift umfasste noch die nördlich anschließenden Bereiche bis zur Straße Im Freitagsmoor. 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 größtenteils noch relativ einheitliche Gebäudestruktur entlang der Braunschweiger Straße. Diese Gebäudestruktur wird akzentuiert durch die beiderseits der Herzog-Ernst-August-Straße gelegenen Villen mit ihren großen Frei- und Gartenflächen. Hier ist ein Bereich entstanden, der sich städtebaulich von der übrigen Bebauung entlang der Braunschweiger Straße abhebt. Im rückwärtigen Bereich zu der Kösliner Straße und der Memeler Straße hin ausgerichtet befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

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. In einigen Bereichen entspricht dies nicht dem aktuellen Stand, so dass hierfür eine Überarbeitung notwendig wird.

Das betrifft ein Areal im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes:

- Den Bereich an der Kösliner Straße und der Memeler Straße. Der Flächennutzungsplan stellt hier teilweise „allgemeines Wohngebiet“, teilweise „Mischgebiet“ dar. Im Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“, 3. Änderung von 1971 sind die Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Für die Grundstücke, die ihre Erschließung aus den rückwärtigen nebenstraßen erhalten und somit den angrenzenden Wohngebieten zugeordnet werden können, soll dies in die Darstellung von „Wohnbauflächen“ geändert werden.

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. Dies ist der Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ von 1967. Dieser Bebauungsplan soll nunmehr durch die vorliegende Bauleitplanung in dem betreffenden Bereich geändert werden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist derzeit als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bei maximal dreigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Braunschweiger Straße, die davon abzweigenden Straßen Sonnenweg und Herzog-Ernst-August-Straße sowie über die Erschließungsstraßen Kösliner Straße, Memeler Straße, Danziger Straße und Königsberger Straße.

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 Gifhorer 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 2 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 2 setzt als Art der baulichen Nutzung zum einen und zum anderen entlang der Braunschweiger Straße und des Sonnenweges Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im Bereich der Wohnbebauung an den Seitenstraßen Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes und im Interesse einer ausgewogenen Gewerbeentwicklung und Standortsicherung werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert und nur einige wenige Nutzungen begrenzt oder ganz ausgeschlossen. Hierdurch soll die in den Mischgebieten im Plangebiet vorhandene, Struktur von Wohnen, Dienstleistungen, Handwerks- und Gewerbebetrieben erhalten und gesichert werden. (Hierzu wird verwiesen auf das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn“ der CIMA Beratung + Management GmbH von 2010 und darin die „Gifhorner Sortimentsliste“)

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, Kleinkunstabühnen, schulische Angebote, Fortbildungseinrichtungen, Beratungsstellen, Pflegedienste, Massagepraxen, Sportstudios,) Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe im Plangebietsbereich weiterhin ermöglicht bzw. gefördert werden.

Außerdem wurden 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 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 (Wohnen, Gewerbe, soziale Einrichtungen) 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. Damit wird erreicht, dass die genannten Betriebe innerhalb des Bestandsschutzes verbessernde Umbauten und ggf. komplette Erneuerungen bzw. Wiedererrichtungen realisieren können, die sonst möglicherweise unzulässig gewesen wären. Hierdurch erfolgt eine Bestandssicherung vorhandener Betriebe, ohne dass damit Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten mit dadurch möglicherweise problematischen Auswirkungen auf das Gebiet zugelassen werden.

Betroffen ist im Plangebiet der Betrieb einer Vergnügungsstätte auf dem Grundstück Braunschweiger Straße 125, baurechtlich genehmigt als Spielhalle.
(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. So 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 westlich 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 (z.T. alteingesessene Familien-) Betriebe geprägt wird. Insofern wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für erforderlich und angemessen erachtet. Die bestehenden Vergnügungsstätten genießen Bestandsschutz, der ausnahmsweise auch auf die bauliche Änderung und Erneuerung von bereits vorhandenen und bereits genehmigten Betrieben 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 innenstadttypische 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 Plangebiet 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 überwiegend geprägt von Gewerbebetrieben und Wohnnutzung. Die Nahversorgung der östlich anschließenden Wohnbebauung wird durch die Einzelhandelsstandorte an der Westseite der Braunschweiger Straße sowie am Herbert-Trautmann-Platz östlich des Plangebietes gewährleistet. Darüberhinaus befindet sich in geringer Entfernung südwestlich des Plangebietes das Einkaufszentrum an der Wolfsburger Straße.

Vor diesem Hintergrund ist die Zulassung weiterer Standorte bzw. Betriebe für die Nahversorgung in diesem Bereich nicht sinnvoll. Daher sind Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 Sanitärbetrieb 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.

Südlich der Alfred-Bessler-Straße (also dem Plangebiet gegenüberliegend auf der anderen Seite der Braunschweiger Straße) befindet sich ein Nahversorgungsstandort mit Lebensmitteleinzelhandel. Um hier keinen städtebaulich nachteiligen Leerstand zu provozieren, sollen im Plangebiet reine Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Einen Sonderfall der Einzelhandelsbetriebe stellen Kioske sowie Back- und Tankstellenshops dar. Aufgrund ihrer typischerweise kleinen Verkaufsflächen (deutlich 50 m^2) 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.

Für das Mischgebiet 2 gelten aufgrund einer eingetragenen Baulast sowie bestehender vertraglicher Regelungen, die das Grundstück Sonnenweg 4-6 (Flurstück 186/50, Flur 24, Gem. Gifhorn) betreffen, Ausnahmen von den Einzelhandels-Festsetzungen; näheres hierzu ist unter 1.1 Mischgebiete (MI sowie MI 2) erläutert.

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 Mischgebietes 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 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 ist insbesondere der Betrieb Braunschweiger Straße 123 (baurechtlich genehmigt als Werkstatt sowie Wohnhaus). 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.

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.

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

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 zwei Grundstücke im Einmündungsbereich der Herzog-Ernst-August-Straße. Die hier vorhandenen großen Gebäude mit ihren großzügigen Frei- und Gartenflächen setzen einen besonderen städtebaulichen Akzent, der erhalten bleiben soll. Daher wurden die Baulinien bzw. Baugrenzen entsprechend von der Braunschweiger Straße zurückversetzt.

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.

Als maximale Gebäudehöhe wurden einheitlich 12 m festgesetzt. Dies ermöglicht auch bei II-geschossiger Bauweise 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.

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 grundlegenden Änderungen ergeben, sowie auch den Bereich am Sonnenweg.

Um eine einheitliche Struktur zu erzielen, ist entlang der Braunschweiger Straße nunmehr durchgehend Mischgebiet festgesetzt. Der rückwärtige Bereich, der durch die Nebenstraßen erschlossen wird, ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier die relativ homogene Wohnnutzung überwiegt.

Einzelhandelsnutzungen –bis auf den bereits erläuterten Annexhandel- sind in den Mischgebieten (für das Mischgebiet 2 erfolgt eine Sonderregelung) ausgeschlossen.

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.

Im Mischgebiet 2 befindet sich ein Grundstück, auf dem bis vor einigen Jahren ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt war. Im Rahmen dessen Standortverlegung wurde die Nachfolgenutzung auf dem Grundstück Sonnenweg 4-6 (Flurstück 186/50, Flur 24, Gemarkung Gifhorn) per Baulast sowie vertraglich zwischen Stadt Gifhorn, Grundstückseigentümer, Vorhabenträger und Betreiber geregelt.

So haben sich die Eigentümer der Immobilie Sonnenweg 4-6 verpflichtet, dieses Grundstück weder selbst noch durch Vermietung, Verpachtung oder Veräußerung an Dritte noch in sonstiger Weise einer Nutzung als Einzelhandelsbetrieb zuzuführen. Diese Verpflichtung gilt solange, wie der Lebensmittel-Einzelhandel auf dem neuen Standort betrieben wird.

Abweichend davon sind Verkaufs- bzw. Nutzflächen für folgende Sortimente / Nutzungen zulässig:

- Nutzung als Getränkemarkt („Begleitsortimente“ wie Zeitschriften, Süßwaren dürfen in diesem Fall insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche umfassen)
- Verkaufsflächen für Malerartikel, Teppichböden, Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke
- Ausstellungs- und Verkaufsräume für Betriebe des Bau- und Ausbauhandwerkes

Für die Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe ist eine schriftliche Zustimmung seitens der Stadt Gifhorn erforderlich. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass an diesem Standort keine Verkaufsflächen für Lebensmittel und für innenstadttypische Sortimente entstehen sollen.

Diese Regelungen sind daher in den vorliegenden Bebauungsplan aufzunehmen. Dies erfolgt über die Festsetzung, dass die vorstehend genannten Sortimente bzw. Nutzungen als Ausnahmen zugelassen werden können. Dadurch wird gewährleistet, dass keine weiteren unerwünschten Nutzungen an diesem Standort möglich sind und andererseits die Bedingungen der damaligen Standortverlagerung des Discounters eingehalten werden können, solange dies erforderlich ist bzw. die vertragliche

Vereinbarung (Städtebaulicher Vertrag vom 22.04.2004) sowie die entsprechende Baulast gelten.

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 wurde 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 erfolgte, 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) wurde die GRZ auf ebenfalls 0,5 und die GFZ auf 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bebauung begrenzt. Auch hier gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12 m, um einen Dachausbau, wie er bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern erfolgt ist, zu gewährleisten.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den östlichen Teilen des Plangeltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung, die als solche festgesetzt wird. Die Abgrenzung der Wohngebiete von dem angrenzenden Mischgebiet erfolgte unter dem Aspekt der Erschließung. Grundstücke, die ihre Erschließung nicht über die Braunschweiger Straße sondern über eine der Wohnstraßen erhalten, werden funktional als zu dem Wohngebiet gehörig betrachtet und infolgedessen auch als solches festgesetzt. Die Grundstücksteile, die über die Braunschweiger Straße erschlossen sind, werden funktional auch zu diesem Bereich gehörig angesehen und verbleiben somit unter der Festsetzung als Mischgebiet. Diese Handhabung der Abgrenzung Mischgebiet zu Wohngebiet erschien am plausibelsten und wurde daher gewählt.

Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Die Baugrenzen sind in der Regel der Bebauung angepasst und halten einen einheitlichen Abstand von den Verkehrsflächen, um den öffentlichen Bereich nicht zu sehr einzuengen.

Im Rahmen der erneuten Auslegung wendete sich ein betroffener Grundstückseigentümer gegen die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit für sein Grundstück, das mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut ist. Obwohl dies nicht Gegenstand der erneuten Auslegung ist, wurde der Sachverhalt nochmals eingehend geprüft.

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 16/64 „Industriegebiet“ Braunschweiger Straße, 3. Änderung und wurde daher auch in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

Es bildete ehemals ein Flurstück mit dem vorderen Grundstück, das von der Braunschweiger Straße her erschlossen und dem dortigen Mischgebiet zugeordnet war. Vor einigen Jahren wurde der rückwärtige Grundstücksteil jedoch herausgeteilt und mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut. Funktional ist es mittlerweile der Wohnbebauung an der Königsberger Straße zuzuordnen, da es auch hierüber seine Zufahrt und Erschließung erhält. Daher soll auch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Bei den umgebenden Wohnhäusern an der Königsberger Straße handelt es sich überwiegend um eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser.

Insofern wird der Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers entsprochen und für das besagte Grundstück die Festsetzung von einer zweigeschossigen in eine eingeschossige Bauweise geändert.

Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt, da es sich lediglich um einen sehr kleinen, fingerartig aus dem Plangebiet herausragenden Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches handelt.

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 entlang des Plangebietes 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 im Plangebiet der Sonnenweg und die Herzog-Ernst-August-Straße. Von der Herzog-Ernst-August-Straße zweigen weitere Straßen in die rückwärtigen Wohngebiete ab. Dies sind die Memeler Straße und die Danziger Straße, die das Plangebiet jedoch lediglich tangieren.

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.

Im Plangebiet verlaufen zwei Fuß- und Radwege von der Braunschweiger Straße zur Memeler Straße sowie zur Danziger Straße und stellen 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. 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 südlich des Sonnenweges mit rund 17.500 Kfz pro Werktag angegeben. Die Herzog-Ernst-August-Straße weist demnach eine Frequentierung von 3.400 Kfz pro Werktag im Einmündungsbereich zur Braunschweiger Straße auf.

3. Grünflächen / Spielplätze

Das Plangebiet ist bis auf vereinzelte Bebauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen südlich des Sonnenweges vollständig und relativ geschlossen 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. Aufgrund der gewachsenen Struktur und der vorhandenen Bebauung der Grundstücke ist die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet nicht möglich. Außerhalb des Plangebietes nördlich der Alfred-Besseler-Straße befindet sich in dem vorhandenen Waldgürtel ein gut ausgestatteter Spielplatz.

Da es sich bei dem Plangeltungsbereich überwiegend um Mischgebiete mit entsprechenden gewerblichen Strukturen handelt, werden die vorhandenen Spiel- und Grünanlagen 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, wurde 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 großen Gebäudes an der Herzog-Ernst-August-Straße. Diese sollen erhalten werden und wurden 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 auf der Südseite des Sonnenweges ein Altstandort. Demnach wurden auf dem Grundstück Sonnenweg 8/8a ein Heizöl-, Holz- und Kohlenhandel sowie ein Baustoffhandel betrieben. Inwiefern diese Nutzung tatsächlich vor Ort ausgeübt wurde oder das Grundstück lediglich als Geschäfts- bzw. Büroadresse diente, ließ sich auch anhand des städtischen Gewereregisters nicht mehr nachvollziehen. Es ist daher nicht ganz

auszuschließen, dass sich auf diesem Grundstück Altlasten oder Bodenverunreinigungen befinden.

Ein weiterer Altstandort befindet sich nach Information der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde auf dem Grundstück Braunschweiger Straße 123 (ehem. Kfz-Lackiererei / Tankstelle).

Aus Sicht der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Anregungen, die über den beschriebenen Umfang bzw. Detaillierungsgrad hinausgehen.

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 Gewerbebetriebe im Plangeltungsbereich, darunter auch eine Tankstelle, bei denen möglicherweise mit problematischen Stoffen umgegangen wird.

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 2 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. 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 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).

Der Plangeltungsbereich ist bereits heute erheblich durch Verkehrslärm belastet. 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.

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 auch 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 2 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“, der entlang der Braunschweiger Straße bis auf kleinere Bereiche 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 2 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.

b. Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 niedergelegt.

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. 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 Biozönosen entwickeln. Die vorgefundenen Biotoptypen haben daher nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3).

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung bisher ohnehin zulässiger Eingriffe.

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“ 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 Habitate 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.

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).

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung bisher ohnehin zulässiger Eingriffe.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung bisher ohnehin zulässiger Eingriffe.

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.

c. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“ Teilbereich 2 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.

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.

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. 50.560 m²

Bisherige Nutzung:

Mischgebiet ca. 46.400 m²

Öffentliche Verkehrsflächen ca. 4.160 m²

Geplante Festsetzungen:

Mischgebiete ca. 42.610 m²

Allgemeines Wohngebiet ca. 1.310 m²

Öffentliche Verkehrsflächen ca. 6.640 m²

Gifhorn, 16.01.2013


Matthias Nerlich
Bürgermeister

