



# Stadt Gifhorn

**Fachbereich Planung und Bauordnung**

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 104 „Polizei Hindenburgstraße“

---

Satzung

## **I) Bebauungsplan**

### **A) Allgemeines**

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes / Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

### **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Überbaubare Grundstücksflächen
4. Verkehrsflächen
5. Grünflächen
6. Ver- und Entsorgung
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
8. Archäologie und Denkmalpflege
9. Altlasten / Kriegseinwirkungen
10. Immissionsschutz
11. Gesamtabwägung

### **C) Natur und Landschaft**

### **D) Realisierung der Planung**

1. Durchführung der Erschließung
2. Erforderlicher Grunderwerb / Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

### **E) Flächenbilanz**

## **I) Bebauungsplan**

### **A) Allgemeines**

#### **1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen**

Die Polizeiinspektion Gifhorn ist zurzeit an zwei Standorten in Gifhorn untergebracht. Zur Sicherung der Arbeitsplätze und Festigung des Standortes sollen diese beiden Standorte zusammengelegt werden.

Die Untersuchungen alternativer Standorte im Stadtgebiet Gifhorns haben zu dem Ergebnis geführt, dass der Standort an der Hindenburgstraße unter Abwägung aller Kriterien eine optimale Lösung darstellt. Er liegt zentral im Stadtgebiet, ist gut zu erreichen und den Bürgern der Stadt vertraut.

Eine Fläche für einen erforderlichen Erweiterungsbau ist auf dem Grundstück freizuhalten.

Um das Bauvorhaben für einen Verwaltungsneubau realisieren zu können, sind planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 8 BauGB zu schaffen.

Rechtsgrundlagen hierfür sind insb. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung.

Das Plangebiet erfüllt die Rahmenbedingungen des bebauten Innenbereiches nach § 34 BauGB und das Gebot der Einfügung.

Die bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks steht im Zusammenhang mit der Zugehörigkeit zum Siedungskörper der Innenstadt von Gifhorn.

In diesem Rahmen sind bauliche Maßnahmen im Plangebiet allgemein zulässig.

Die Stadt hat daher beschlossen, das Verfahren nach den Kriterien des § 13a BauGB durchzuführen.

Die Verfahrensvereinfachung ist an die Beachtung von Schwellenwerten gebunden, die sich aus einer „zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer Größe der Grundfläche, die im Verfahren festgesetzt wird“ ergeben.

Die Grundfläche des Geltungsbereiches liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist hinsichtlich des Ausgleichs beschränkt anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wurden berücksichtigt.

Bedingt durch die angrenzende Lage an ein FFH-Schutzgebiet wurde eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 (1 - 4) BNatSchG durchgeführt. Eine Artenschutzuntersuchung, die Aussagen über die Schutzwürdigkeit von Flora und Fauna erstellt, wurde ebenfalls durchgeführt.

Im Fachbeitrag zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutzes wurde abschließend festgestellt, dass im Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder Brutvögeln festgestellt wurden.

Weiter wird in der Vorprüfung zusammenfassend festgestellt, dass die gegebene Gesamtsituation des Plangebietes durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt und im Wesentlichen unverändert erhalten bleibt.

Es werden keine Grundflächen in Anspruch genommen, aus welcher ein Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH- Richtlinie vorkommt oder die besondere Habitatqualität für schutzgebietsrelevante Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen der FFH- Richtlinie aufweist. Das Entwicklungspotential für das Schutzgebiet wird durch das Planvorhaben grundsätzlich nicht eingeschränkt. (siehe dazu auch Kap. „C Natur und Landschaft“)

Unter Beachtung der o.g. positiven Voraussetzungen kann dieser B-Plan nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Gifhorn und ist umgeben von historischer Bausubstanz.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,62 ha und wird umgrenzt im Süden von der Hindenburgstraße, im Westen teilweise vom Knickwall sowie privaten Gärten. Im Norden bildet der Flusslauf „Aller“ die Grenze und im östlichen Grenzverlauf befinden sich privates Gartenland sowie ein Parkplatz.

Auf dem Grundstück der Polizeiinspektion befindet sich angrenzend zur Hindenburgstraße das Hauptgebäude mit den Verwaltungsräumen. Im rückwärtigen Bereich stehen Nebengebäude und Garagen. Stellplätze der Mitarbeiter befinden sich sowohl im Hof als auch westlich des Fuß- und Radweges Knickwall. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Hindenburgstraße aus über den Knickwall.

Durch die nahe östlich gelegene Haupteinkaufsstraße der Stadt Gifhorn kommt dem Rad- und Fußweg eine besondere Bedeutung der Verkehrsanbindung zu den Nutzungen des Umfeldes zu.

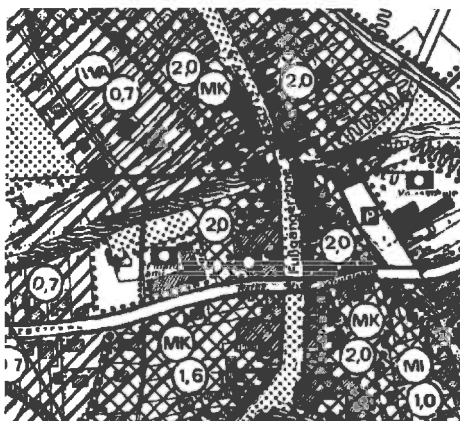
## **3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm 2008 für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RRÖP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Schwerpunktaufgabe ist u.a. die Sicherung und Entwicklung der Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion.

## **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes / Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

Der wirksame Flächennutzungsplan (18.08.1978)/Teilplan 2 stellt für das Plangebiet „Gemeinbedarf/Zweckbestimmung Verwaltung“ und „Grünfläche“ sowie der Allermühlen-Arm als Wasserfläche dar.

### Aktueller Flächennutzungsplan



o.M.

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete

#### GEMEINBEDARF

	Verwaltungsgebäude
--	--------------------

#### GRÜNFLÄCHEN

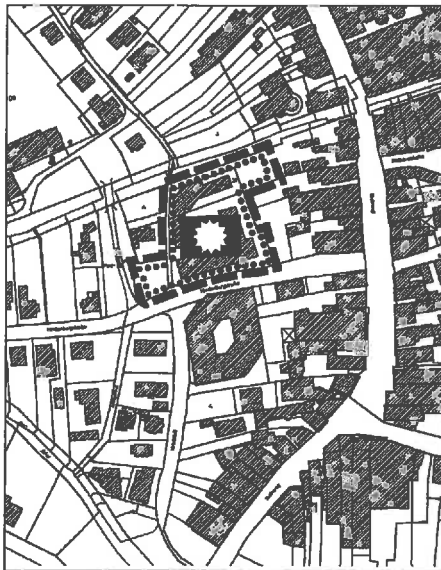
	Grünfläche
--	------------

#### VERKEHR

	Autobahn
	Hauptverkehrsstraßen
	Öffentliche Parkflächen

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In diesem beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt ist. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes muss der Bebauungsplanänderung nicht vorausgehen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der beabsichtigten Nutzung im Bebauungsplan zu berichtigen. Der zu berichtigende Teil ist im nachfolgenden Plan gekennzeichnet. Die Darstellung wird in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei – Sicherheit und Ordnung“ geändert.

## Planzeichenerklärung



M 1:5000

1. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung „Polizei – Sicherheit und Ordnung“

2. Sonstige Planzeichen



Bereich der Berichtigung

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vollzogen.

### **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 1995 weist das Plangebiet als Wohn- und Mischgebiet aus. Der Lauf der Aller grenzt nördlich an das Plangebiet an und ist zu erhalten.

Im Landschaftsplan wird u.a. darauf hingewiesen, dass die Oberflächenversickerung aufgrund des Sandbodens günstig ist und im Rahmen der Baumaßnahmen durch durchlässige Oberflächen auf den Parkplätzen (Stellplätzen) zu fördern ist.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 stellt den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich des Plangebietes an das von der EU-Kommission bestätigte Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (DE3021-201) dar.

Projekte und Pläne sind vor ihrer Durchführung oder Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der FFH-Richtlinien zu prüfen.

#### Ausnahmen ergeben sich wenn

- aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art nur wenn
- zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt oder Plan verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

Die festgesetzten Bauflächen des Plangebietes reichen bis dicht an das Ufer des Aller-Mühlenarms heran, das im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt. Der Aller-Mühlenarm ist Bestandteil des von der EU-Kommission bestätigten Schutzgebietes nach der FFH-Richtlinie „Aller (mit Barnbruch) unter Leine, untere Oker.“

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn hat aus diesem Grund angeregt, im vorliegenden Fall eine Studie zur Vorprüfung nach der FFH-Richtlinie zu erstellen, um erste Erkenntnisse über die Verträglichkeit zu erlangen.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen für o.g. FFH-Gebiet durch die Planungsabsichten wurde ein Gutachten beauftragt.

(Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen für das Schutzgebiet nach der EU FFH-Richtlinie „Aller (mit Barnbruch) untere Leine, untere Oker“ - Erweiterung der Polizei-Dienstgebäude in der Stadt Gifhorn, Hindenburgstraße 2, Biodata GbR, Braunschweig vom Mai 2014)

Nach Auskunft des Landkreises Gifhorn wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 4.1 BauGB auf Folgendes hingewiesen:

„Nach Kenntnis der UNB hat der Teil des FFH-Gebietes in der Innenstadt von Gifhorn mit Ausnahme der Verbindungsfunktion keinen Eigenwert für den Naturschutz. Die Wahl des „Mühlenkanals“ als Teil des FFH-Gebietes ist als wissenschaftlicher Irrtum zu betrachten, so dass der LK am 10.04.2014 einen Antrag an die EU gerichtet hat, stattdessen die Rot-Aller in das FFH-Gebiet einzubeziehen und den Mühlenkanal daraus zu entlassen.

Solange darüber von der EU nicht entschieden ist, unterliegt die Verbindungsfunktion des Mühlenkanals dem Verschlechterungsverbot des § 33 (1) BNatSchG. Dazu ist in besonderem Maße sicherzustellen, dass nicht nur der Uferstreifen als solcher erhalten bleibt, sondern auch keine dauerhafte oder regelmäßige nächtliche Beleuchtung insbesondere des Freigeländes (z.B. aus Sicherheitsgründen) auf das FFH-Gebiet ausgeht. Der B-Plan müsste entsprechende Festsetzungen treffen oder andernfalls die FFH Verträglichkeit belegen.“ (Zitat Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 13.10.2014 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4.1 BauGB)

Eine Artenschutzuntersuchung wurde beauftragt, um Aussagen über die Schutzwürdigkeit von Flora und Fauna zu treffen. („Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutzes“ November 2014, Biodata GbR, Spinnerstraße 33b, 38114 Braunschweig)

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet selbst sowie in dem durch die Planung betroffenen Bereich an der Hindenburgstraße und am Knickwall wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt („Geräuschimmissionsprognose“ 05.12.2014, AAS Dipl.-Ing. Peter Karsten, Akustik-Analyse-Service, Steinecke 27, 38112 Braunschweig)



Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Gifhorn über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt. Deren Regelungen sind im späteren Genehmigungs- bzw. Zustimmungsverfahren zu beachten.

## **6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes**

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17/64 „Innenstadt Teil I Nord“ Abschnitt C mit dem Hauptnutzungscharakter Kerngebiet (rechtskräftig seit dem 02.11.1971). Dieser setzt im Bereich des nördlichen Plangebietes keine überbaubaren Flächen fest.

Die übrigen Flächen des Polizeigrundstücks sind dem unbeplanten Innenbereich, gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Für das Gebiet zwischen Aller, Steinweg, Hindenburgstraße und Knickwall wurde bereits ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17/64 „Innenstadt Teil I Nord“ Abschnitt C Neufassung (Aufstellungsbeschluss Rat 08.09.1986) begonnen. Das Verfahren, in dem auch Ratsbeschlüsse zur Änderung anderer Bebauungspläne beschlossen wurden, ist lediglich bis zum Abwägungsbeschluss (10.10.1989) durch den Rat betrieben worden. Die alten Ratsbeschlüsse werden im Verfahren zur Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes aufzuheben sein.

## **7. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Das Land Niedersachsen beabsichtigt, den Standort der Polizeiinspektion Gifhorn an der Hindenburgstraße zu erweitern.

Das Grundstück der Polizeiinspektion Gifhorn liegt in einem städtebaulich hochwertigen Umfeld. So befinden sich am Steinweg z.B. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind. Aber auch die übrigen Gebäude prägen die historisch gewachsene Stadt mit ihrer Maßstäblichkeit, überwiegenden Zweigeschossigkeit, geneigten Dächern und ortstypischen Materialien. Auf dieses besondere städtebauliche Umfeld ist bei der Neubauplanung Rücksicht zu nehmen.

Die vorhandenen Stellplätze sowohl im Innenhof, als auch westlich des Geh- und Radweges bleiben erhalten.

Auch die Zufahrt zu beiden Gemeinschaftsstellplätzen erfolgt weiterhin von der Hindenburgstraße über den „Knickwall“. Um Konflikte unter den Verkehrsteilnehmern zwischen Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern zu vermeiden, sind planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich.

Zur Gliederung der Bauflächen und zum Schutz des Allerufers sind vorhandene Grünstrukturen soweit wie möglich zu erhalten und zu verbessern.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB „Polizei- Sicherheit und Ordnung“ mit einer Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO von 0,8 festgesetzt.

Die Ausweisung von Flächen als Gemeinbedarf „Polizei- Sicherheit und Ordnung“ erfolgt aufgrund der vorhandenen Nutzung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt neben den baulichen Anlagen insbesondere den hohen Versiegelungsgrad, der durch die Stellplatzanlagen erforderlich wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO wird daher voll ausgeschöpft.

Innerhalb der östlich vom „Knickwall“ gelegenen Fläche für Gemeinbedarf sind Gebäude mit einer maximalen Dreigeschossigkeit zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der Gebäudehöhe des Altbaus der Polizeiinspektion und des städtebaulichen Umfeldes. Im westlichen Teil des Plangebietes wird lediglich die vorhandene Stellplatzanlage planungsrechtlich festgeschrieben. Eine Überbauung ist hier nicht vorgesehen.

### **2. Bauweise**

Verwaltungsgebäude, zu denen auch Gebäude der Polizeiinspektion Gifhorn zählen, erfordern Gebäudelängen über 50 m. Um ein entsprechendes Bauvorhaben auf dem Grundstück realisieren zu können, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Das straßenseitige Baufeld orientiert sich am Gebäudebestand und wird durch eine Baugrenze bestimmt. Die Festsetzung lässt einen Spielraum für bauliche Veränderungen am Bestand zu, indem östlich des Gebäudes ein Abstand gehalten wird.

Das Baufeld im nördlichen Grundstücksbereich ist so gewählt, dass für ein Verwaltungsgebäude eine ausreichende Flexibilität in der Ausnutzung und Gestaltung besteht. Die überbaubare Fläche ist auch hier durch Baugrenzen definiert. Sie halten zum Flussufer mit ca. 5,0 m einen ausreichenden Abstand, um entweder die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzen zu erhalten oder durch Neupflanzung dem Gebot zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entsprechen.

Die Zuordnung der Stellplätze erfolgt einmal im Bereich des Innenhofes, der durch die überbaubaren Flächen räumlich begrenzt wird. Auf diesen Flächen der Stellplatzanlagen sind Nebenanlagen, Garagen und weitere Unterstellmöglichkeiten zulässig.

Zum anderen sind westlich des „Knickwalls“ weitere Stellplätze der Polizeiinspektion festgesetzt. Diese Fläche ist jedoch von Baulichkeiten freizuhalten, um den Grünbestand westlich des Knickwalls nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

Auch auf den übrigen Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen, um die Erhaltung oder Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen zu ermöglichen.

Im südöstlichen Plangebiet, angrenzend zur Hindenburgstraße, ist ein Stellplatz für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich und entsprechend festgesetzt worden.

#### **4. Verkehrsflächen**

Der Verbindungsweg von der Hindenburgstraße zum Knickwall, Flurstück 8/7, ist bisher als Fuß- und Radweg gewidmet. Zur Erreichbarkeit der Grundstücke Hindenburgstraße 2 und 8 wird die Widmung auf einer Länge von ca. 48 m von der Hindenburgstraße in Richtung Norden für Fahrzeugverkehr geändert. Dieser Abschnitt wird planungsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Der nördliche Bereich mit einer Länge von ca. 35 m wird weiterhin als Rad- und Fußweg festgesetzt. Die gesamte Länge des Knickwalls von ca. 83 m ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Vom Kreuzungsbereich der Hindenburgstraße mit dem Knickwall sollen zu der Stellplatzanlage im südwestlichen Plangebiet keine weiteren Ein- und Ausfahrten zugelassen werden. Diese Festsetzung dient der Leichtigkeit des Verkehrs und der Gefahrenabwehr aller Verkehrsteilnehmer.

Eine 26 m<sup>2</sup> große Fläche südöstlich des Hauptzugangs zum Altgebäude wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese gehört z .Zt. zum Gelände der Polizei – soll aber durch Verkauf an die Stadt zu einer geordneten Verkehrslösung im Bereich der Hindenburgstraße beitragen.

Beim Bau von Straßen bzw. Wegen und Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) von 2002 zu berücksichtigen.

#### **5. Grünflächen**

Der Fuß- und Radweg am Knickwall ist heute mit einer Hecke eingegrünt. Durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück der Polizei ist zu erwarten, dass diese Hecke nicht erhalten werden kann. Um zukünftig zumindest eine Eingrünung im Bereich des Geh- und Radweges zu gewährleisten, wird die Anpflanzung einer Hecke parallel östlich zum Geh- und Radweg planungsrechtlich festgesetzt. Auch ist zu erwarten, dass der überwiegende Teil der Freiflächen zur Nutzung der Stellplätze und durch Überbauung versiegelt wird. Zwei private Grünflächen werden deshalb festgesetzt, um ein Mindestmaß an Begrünung auf dem Grundstück planungsrechtlich zu gewährleisten. Der Uferstreifen zum Aller-Mühlen-Kanal ist als Grünstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum nördlich angrenzenden FFH-Gebiet festgesetzt.

Gemäß Landschaftsplanerischem Fachbeitrag zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutzes von Biodata ist das Ufer des Aller-Mühlen-Arms größtenteils mit Ziergebüsch von überwiegend nicht heimischen Arten bewachsen. Die Böschungsoberkante ist von Fichten überkront, die hier ebenfalls nicht standort-

heimisch sind und aufgrund der Nähe zu den überbaubaren Flächen in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt werden können.

Dies kann dazu führen, dass die Fichten zunehmend ihre Standfestigkeit verlieren und aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden sollten.

Der Ersatz der Fichten und Ziergebüsche soll durch standortheimische Gehölze erfolgen. Die Lebensbedingungen der einheimischen Fauna werden verbessert. Das Orts- und Landschaftsbild wird auch im Hinblick auf die angrenzende Lage des "FFH-Gebietes Aller (mit Barnbusch), untere Leine, untere Oker" aufgewertet.

In Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn wurde die Textliche Festsetzung Nr. 4 getroffen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche „Polizei – Sicherheit und Ordnung“ ist durch die bestehenden Versorgungsanlagen gesichert. Für die neu ausgewiesenen Bauflächen sind die Versorgungsleitungen zu ergänzen.

Die Wasserversorgung des Grundstücks wird durch den Anschluß an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der LSW und der Telekom.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb Stadt Gifhorn (ASG). Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden zur Beseitigung des Schmutzwassers an das bestehende Kanalnetz in der Hindenburgstraße angeschlossen. Der ASG wies im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB darauf hin, dass eine auf dem Polizeigrundstück befindliche Leitung zu überprüfen und ggf. eine Verlegung zu berücksichtigen wäre. Einer Überbauung der Leitung würde nicht zugestimmt werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Aller-Mühlen-Kanal ist im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzerin des Grundstücks hat an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr ungehindert angefahren werden können, bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf das Grundstück zurückzubringen.

Im Zuge von Abrissarbeiten ist sicher zu stellen, dass eine Gefährdung durch die in der Vergangenheit eingesetzten Baustoffe auszuschließen ist. Anderenfalls ist der ordnungsgemäße Umgang sicherzustellen.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bzw. bei der Bauausführung folgende Kriterien zu beachten:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für allgemeine Wohngebiete mit mind. 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden, über Hydranten zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein.
2. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleiten bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§§ 1+2 DVO-NBauO).
3. Zu allen Grundstücken und Gebäuden ist eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3.00 m vorzusehen (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1+2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

## **7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Nördlich des Plangebietes verläuft die Aller. Die Ufer der Aller sind mit Bäumen und Sträuchern begrünt.

Für erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen ist die Zugänglichkeit des Allerufers sicherzustellen. Eine Unterhaltung der Aller ist im Plangeltungsbereich durch den vorhandenen Strauch- und Baumbestand nicht möglich.

Das nördliche Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ise und Aller. (ÜSG-Verordnung vom 30.09.2010, Landkreis Gifhorn)

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes fällt im Plangebiet mit der Flurstücksgrenze der Gewässerparzelle zusammen. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nach Abstimmung mit dem Landkreis, dem Fachbereich Planung und Bauordnung und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn am 06.03.2014 nicht erforderlich.

## **8. Archäologie und Denkmalpflege**

Auf diesen im Randbereich der historischen Innenstadt befindlichen Grundstücken ist mit dem Auftreten von archäologischen Kulturdenkmälern im Erdreich; so z.B. des historischen „Knickwalles“, der im Stadtplan von 1699 eingetragen ist, zu rechnen. Baubegleitend ist eine Ausgrabung und Dokumentation der erhaltenen Denkmalsubstanz erforderlich. Vor dem Beginn ist von der beauftragten Grabungsfirma hierüber ein geeignetes Konzept vorzulegen. Ansprechpartner sind die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Gifhorn, das Landesamt für Denkmalpflege und der Ehrenamtlich Beauftragte für die Bodendenkmalpflege in diesem Bereich.

Bei Bodeneingriffen auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

## **9. Altlasten / Kriegseinwirkungen**

### Altlasten:

Das Baugrunderkundungs- und Gründungsgutachten der GGU, Braunschweig vom 09.07.2014 hat keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung festgestellt. Werden jedoch bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

### Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für den Geltungsbereich vor; grundsätzlich kann dies aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Erdarbeiten sollten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Marienstraße 34  
30171 Hannover  
Tel.: 0511-106-3000  
Fax: 0511-106-3095  
E-Mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

## **10. Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der akustischen Auswirkungen der Geräuschemissionen auf das Plangebiet und die Umgebung wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. (Geräuschimmissionsprognose B-Plan Nr. 104 der Stadt Gifhorn „Polizei Hindenburgstraße“, AAS, Ingenieurbüro für Bauwesen, Braunschweig vom 20.01.2015)

Als Emissionsquellen wurden die Stellplatzanlagen im Innenhof der Polizeiinspektion und die im Einfahrtsbereich der Hindenburgstraße berücksichtigt.

Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgt unter Beachtung der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“). Die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete betragen 55 db (A) tags und 40 db (A) nachts – für die MK-Gebiete 65 db (A) tags und 50 db (A) nachts.

Im Bereich des nordwestlich vom Geh- und Radweg gelegenen Wohnhauses liegen nachts Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 0,4 db (A) vor. Eine Überschreitung, die nicht mehr als 0,5 db (A) beträgt, wird nach der Rundungsregel der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nicht als Überschreitung ge-

wertet. Dennoch empfiehlt das Gutachten, dass nachts nur die Stellplätze des Innenhofs genutzt werden sollten.

Durch die Sondersignale der Einsatzfahrzeuge werden Immissionen berechnet, die nachts die Richtwerte im WA-Gebiet von 60 db (A) und im MK-Gebiet von 70 db (A) deutlich überschreiten.

Der Gutachter geht einerseits jedoch davon aus, dass die Sondersignale als unvermeidlich und sozialadäquat hinzunehmen sind und andererseits davon auszugehen ist, dass aufgrund der verkehrlichen Situation das Sondersignal nachts nur selten eingesetzt wird.

Als Lärm-Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden berücksichtigt:

- der Straßenverkehr in der Hindenburgstraße und im Knickwall
- das Parkhaus an der Hindenburgstraße und
- die Parkplätze am Knickwall und vor dem Drogeriemarkt, der an der Hindenburgstraße östlich vom Hauptgebäude der Polizeiinspektion liegt

Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgt gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und der vom Vorhaben ausgehende Lärm Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile stellen. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Fassade des Hauptgebäudes liegt im Lärmpegelbereich III und IV, während das rückwärtige Plangebiet im „Lärmschatten“ des Hauptgebäudes liegt. Es wird überwiegend vom Lärmpegelbereich II betroffen.

(Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung sind die Grenzen der Lärmpegelbereiche am Hauptgebäude nicht festgesetzt)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Die Überschreitungen der Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind bei den Anforderungen an die Außenbauteile zu berücksichtigen.

Lichtimmissionen, insbesondere im Uferbereich der Aller, können zu Kollisionen, Ablenkungen und Irritationen von Insekten, Vögeln und Fledermäusen führen. Neben der Verletzungsgefahr und des Tötungsrisikos kann es auch zu Veränderungen des Lebensrhythmus kommen.

Weiter wird im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ u.a. festgestellt, dass die künstliche Beleuchtung das natürliche Licht wie z.B. Sterne überstrahlt und dadurch die Orientierungshilfe für die Insekten bzw. der Tag- Nachtrhythmus verloren geht.

Das Gutachten empfiehlt, einfache Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen wie:

- Herausfiltern des für den Menschen nicht sichtbaren Spektralbereichs unter 40 nm (möglich durch spezielle Filter vor den Lampen);
- Verwendung von Gehäusen, deren Temperatur 60 °C nicht überschreiten;
- vollständig gekapselte Lampengehäuse (vermeidet Fallenwirkung der Abdeckung)

- Beleuchtungsstärke auf Leuchtdichte des zu beleuchtenden Objekts anpassen (helles Objekt benötigt geringere Beleuchtungsstärke);
- Vermeidung von Kugelleuchten (entsprechende Abschirmung notwendig);
- Passende Höhe des Beleuchtungsmittels, um unnötige Abstrahlung möglichst gering zu halten;
- ggf. Nutzung von Bewegungsmeldern;
- Mehrleuchtenverfahren (mehrere kleine Leuchten, z.B. LED, die das Objekt gezielt und lokal beleuchten);
- Verschmutzungen bedarfsweise entfernen, um ungewollte Streuung des Lichts zu vermeiden.

Und weiter heißt es, dass nach den oben genannten Kriterien sich für den Außenbereich folgende Beleuchtungen am besten eignen:

- Warm-weiße LED mit Möglichkeit der Lichtfarbänderung, Dimmung, Zeitschaltung (BfN)
- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NABU)
- Kompakt-Leuchtstofflampen, Natriumdampf-Niederdruck, LED (BUND)

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 bis 3.4 wurden zum Schutz der Insekten getroffen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur zulässig, wenn eine FFH-Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

## 11. Gesamtabwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Polizei Hindenburgstraße“ beschlossen.

Der Beschluss geht zunächst von einem Bauleitverfahren gem. § 9 BauGB aus. Entsprechend wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2015 ergänzt, um das Verfahren auf die Durchführung nach § 13a BauGB umzustellen. Anschließend der Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Größe des Plangebietes liegt mit ca. 6.280 m<sup>2</sup> weit unter der gem. § 13a BauGB zulässigen Grundfläche. Nach einer „Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen für das Schutzgebiet nach der EU-FFH-Richtlinie“ und einem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutzes“ wird der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 (4) 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter kann somit ausgeschlossen und von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden.

Eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 104 „Polizei Hindenburgstraße“ wurde gem. § 3 (1) BauGB am 23.09.2014 durchgeführt.

Darüber hinaus konnte sich die Öffentlichkeit im Rathaus Gifhorn über die Inhalte der Planung vom 23.09.2014 bis zum 07.10.2014 informieren.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.09. – 07.10.2014 statt. Dabei geäußerte Anregungen und Hinweise sind in der Entwurfsfassung berücksichtigt.



Zu diesen gehören insbesondere die Vermeidung regelmäßiger, nächtlicher Beleuchtung des Uferstreifens und Freigeländes sowie eine Freihaltung des Uferstreifens für Unterhaltungsarbeiten an der Aller. In einem Abstimmungsgespräch am 13.11.2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, dem Unterhaltungsverband Oberaller und dem Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Gifhorn wurde einvernehmlich geklärt, dass zukünftige Unterhaltungsmaßnahmen wie in der Vergangenheit ohne Maschinen und Geräte vorgenommen werden.

Eine moderate Lösung zur nächtlichen Beleuchtung der Freiflächen ist unter Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses der Polizei einerseits und der FFH-Verträglichkeit andererseits gefunden worden.

Eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit und die Nachbarn fand am 23.09.2014 statt. Zu dieser Veranstaltung kamen 15 BürgerInnen. Fragen wurden hinsichtlich einer möglichen zusätzlichen Lärmbelastung durch eine zu erwartende hohe Kfz-Frequenz zum Polizeigrundstück gestellt. Da zukünftig keine zusätzlichen Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, ist eine höhere Belastung nicht zu erwarten. Alle übrigen Fragen bezogen sich auf Erklärungen des beabsichtigten Planvorhabens. Zusätzlich zu der Informationsveranstaltung wurde gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 23.09.2014 bis zum 07.10.2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Anregungen wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nicht vorgetragen.

Alle planungsrechtlichen Festsetzungen wurden unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen der Planung getroffen.

## **C) Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren entfällt nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Umweltbericht.

Eine allgemeine Vorprüfung der Verträglichkeit für die Schutzgüter nach der EU FFH-Richtlinie und ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag wurden gem. § 3 c UVPG durchgeführt.

Beide Gutachten können bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung, eingesehen werden.

In der „Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen für das Schutzgebiet nach EU FFH-Richtlinie >>Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker<<“ wird festgestellt, dass keine Grundfläche des FFH-Gebietes in Anspruch genommen wird, auf welcher ein Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie vorkommt oder die eine besondere Habitatqualität für schutzgebietsrelevante Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen der FFH-Richtlinie aufweist. Das Entwicklungspotential für das Schutzgebiet wird durch das Bauvorhaben grundsätzlich nicht eingeschränkt.

Insgesamt kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die geplante Errichtung eines Dienstgebäudes für die Polizei bei gleichzeitigem Abriss eines vorhandenen Hallengebäudes werden sich nach Datenlage nicht nachteilig auf das Schutzgebiet nach EU FFH-Richtlinie „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (DE 3021-301) auswirken; insbesondere bleiben die Schutzziele für dieses Gebiet vollständig gewahrt.“

Weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen (bekannten) Vorhaben, Projekten oder Plänen wird bei den sich ergebenden Beeinträchtigungen während der Bauphase das Maß der Erheblichkeit erreicht oder gar überschritten.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist das Vorhaben folglich als verträglich und damit zulässig im Sinne von § 34 BNatSchG einzustufen.

Zudem ist davon auszugehen, dass bei Realisierung des Vorhabens die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und somit ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) 3 BNatSchG nicht ausgelöst wird.“ (Zitat Gutachten, S. 16 und 17)

Der „Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Biotop sowie zu den Belangen des spezifischen Artenschutzes“ kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Zusammenhang mit der Biotopbewertung wird festgestellt, dass dem Brombeergestrüpp entlang dem Knickwall von allen übrigen erfassten Biotopen der höchste Wert mit „III = von allgemeiner Bedeutung“<sup>1</sup> zukommt. Alle übrigen Biotope bleiben hinsichtlich ihres naturschutzfachlichen Wertes unter der o.g. Wertstufe. Eine landesweite Gefährdung liegt nicht vor. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der überbaubaren Flächen keine Baumreihen, Einzelbäume oder Baumgruppen.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der speziellen Arten wie Vögel, Fledermäuse, Libellen, wird festgestellt, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder Brutvögeln im Vorhabensbereich festgestellt wurden.

„Bei den Brutvögeln wurden neben verbreiteten Arten der Siedlungsbereiche entlang des Wasserlaufes typische Arten der Gewässer festgestellt. Auch für Fledermäuse stellt der Flusslauf die maßgebliche Struktur als stetig genutztes Nahrungshabitat dar. Die Grüne Keiljungfer als wertgebende Libellenart für das (am Rande) betroffene Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie wurde nicht nachgewiesen. Das Habitatpotenzial für diese Art ist im untersuchten Bereich auch gering. Für Libellen ist die Funktion des Fließgewässerabschnittes als Verbindungsgewässer und Trittsteinbiotop hervorzuheben.

Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen werden unterbreitet; diese umfassen v.a. den Einbau von Nisthilfen am Gebäude sowie eine naturnahe Gestaltung der Uferlandstreifen und der verbleibenden Grünflächen. Ein besonderes Augenmerk sollte auf die zukünftige Außenbeleuchtung am neuen Gebäude gelegt werden, zu der ebenfalls Vorschläge aufgeführt werden.

Als öffentliche Einrichtung kommt diesem Gebäude hinsichtlich der Berücksichtigung von Naturschutz- und Umweltaspekten eine besondere Vorbildfunktion zu.“<sup>2</sup>

Im Anhang des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wird auf die Bedeutung der Beleuchtung hingewiesen.

Im Plangebiet wurden ca. 13 bis 16 verschiedene Insektenordnungen festgestellt. Diese werden an den künstlichen Lichtquellen durch die Spektralbereiche der Halogenmetall dampf- und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen angelockt. Dieser „Staubsaugereffekt“ verursacht das Sterben der Insekten.

---

<sup>1</sup> Wertstufen nach Bierhals et al (2004)

<sup>2</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutzes (2014), Biodata GbR, Braunschweig

Es werden mehrere Maßnahmen empfohlen, um Anzahl und Breite des Artenspektrums der angelockten Insekten zu mindern. Dieser Anregung wird durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 bis 3.5 gefolgt.

## **D) Realisierung der Planung**

### **1. Durchführung der Erschließung**

Die Erschließungsanlage Hindenburgstraße ist bereits vorhanden. Die Grundstücke der Polizeiinspektion Gifhorn sowie ein weiteres Grundstück, das westlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt, werden über den vorhandenen, verkehrsberuhigten Bereich Knickwall erschlossen. Dieser Abschnitt des Knickwalls wird durch den Ankauf von Freiflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Der nördlich gelegene Geh- und Radweg bleibt in seinem Bestand erhalten.

### **2. Erforderlicher Grunderwerb / Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung der Planung bzw. zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten des „verkehrsberuhigten Bereiches“ sind Teilflächen anzukaufen. Die zu erwerbende Fläche beträgt ca. 75 m<sup>2</sup>. Auch im südöstlichen Plangebiet soll zur Verbesserung der Verkehrssituation eine Fläche von ca. 26 m<sup>2</sup> von der Stadt angekauft werden.

### **3. Kosten / Finanzierung**

Die Baumaßnahmen an dem Wegeabschnitt des „verkehrsberuhigten Bereiches“ sowie die Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hindenburgstraße im Bereich des Hauptgebäudes werden von der Stadt durchgeführt.

## E) Flächenbilanz

### Plangebiet

#### Bisherige Nutzungen

Fläche für Gemeinbedarf

Polizei – Sicherheit und Ordnung ca. 5.115 m<sup>2</sup>  
davon: Uferstreifen, ca. 365 m<sup>2</sup>

Privates Gartenland ca. 430 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen

Straßen / Wege ca. 225 m<sup>2</sup>

Wasserfläche

ca. 510 m<sup>2</sup>  
ca. 6.280 m<sup>2</sup>

#### Geplante Festsetzungen

Fläche für Gemeinbedarf

Polizei – Sicherheit und Ordnung ca. 5.430 m<sup>2</sup>  
davon: Uferstreifen, ca. 365 m<sup>2</sup> davon:

private Grünflächen, ca. 315 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche ca. 340 m<sup>2</sup>

besonderer Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg und

Verkehrsberuhigter Bereich, ca. 300 m<sup>2</sup>

Wasserflächen

ca. 510 m<sup>2</sup>  
ca. 6.280 m<sup>2</sup>

Gifhorn, 17.07.2015

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

