



Begründung

zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 108
"Lüneburger Straße West"

Inhalt

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze / ehemaliges Friedhofsgelände
4. Denkmalrechtliche Belange
5. Belange der Landwirtschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Baugrund / Immissionsschutz
8. Sonstige Hinweise
9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbelange

1. Einleitung
2. Naturschutz und Landschaftspflege

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung soll im Norden der Ortslage Gifhorn eine Fläche westlich der "Lüneburger Straße" für eine bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Planung sieht vor, auf der zuvor kleingärtnerisch genutzten Fläche mehrgeschossige Bebauung für gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung zu errichten.

Die Erschließung wird direkt über die "Lüneburger Straße" erfolgen; aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kreuzung "Lüneburger Straße" / "Konrad-Adenauer-Straße" sowie des zweispurigen Ausbaus je Richtung wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nur eine eingeschränkte Zu- und Abfahrt (rechts rein, rechts raus) möglich sein.

Aufgrund der städtebaulichen Lage zwischen "Lüneburger Straße" sowie dem denkmalgeschützten, ehemaligen evangelischen Friedhof mit seinen Großbäumen wird der Bebauungsplan Nr. 108 "Lüneburger Straße West" als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Neben dem Rechtsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, welcher durch Aufnahme in den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Voraussetzung ist, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan an sämtlichen Schritten des Bebauungsplanverfahrens teilnimmt und Teil der Urkunde wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Regelungen des § 13a BauGB.

Grundvoraussetzung für die Anwendung des genannten Planverfahrens ist das Vorliegen z.B. einer Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung im Zusammenhang der bebauten Ortslage sowie die Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche. Im vorliegenden Fall beträgt die Grundfläche rd. 3.000 m², so dass die untere Grenze von 20.000 m² sicher unterschritten wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Die Vorgaben sind gänzlich eingehalten.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sowie der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Der in diesem Zusammenhang weiter zu verfolgende Entwurf sieht vor, zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss zu errichten mit Garagen, Carports sowie nicht überdachten Stellplätzen.

Für die Bauleitplanung bilden folgende Gesetze die Grundlage:

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV)
- d) Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha und befindet sich inmitten der bebauten Ortslage im nördlichen Teil der Stadt Gifhorn.

Die Fläche wird im Osten von der "Lüneburger Straße", im Süden von den bestehenden gewerblichen Nutzungen (Steinmetz, Schlosserei, Polsterei), im Westen von dem ehemaligen evangelischen Friedhof und im Norden durch Mehrgeschosswohnungsbau eingefasst.

Die Fläche wurde bis in das Jahr 2014 als Kleingartenanlage genutzt. Dabei handelte es sich um kirchliche Flächen, welche eine Kleingartennutzung, nicht nach dem Bundeskleingarten-gesetz, erlaubte. Mit der Aufgabe der Nutzung sowie dem Verkauf der Flächen durch die ev. Kirchengemeinde wurden die ehemals vorhandenen Gebäude rückgebaut. Neben den vor-handenen Obstbäumen haben sich seitdem mittlerweile Gras- und Staudenfluren sowie ein-zelne Gehölze auf den Flächen angesiedelt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn liegt im Süden des gleichnamigen Landkreises, eingebettet in das Städte-dreieck der Oberzentren Braunschweig-Wolfsburg-Celle. Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 105 km². Zurzeit leben in der Stadt rd. 42.700 Einwohner.

Nördlich des Stadtgebietes grenzen die Gemeinden Ummern, Wesendorf, Wagenhoff und Wahrenholz, östlich die Gemeinde Sassenburg, südlich die Gemeinden Calberlah, Isenbüttel und Ribbesbüttel und westlich die Gemeinden Leiferde und Müden (Aller) an (alle im Land-kreis Gifhorn). Die Stadt Gifhorn liegt verkehrsgünstig am Kreuzungspunkt der Bundesstra-ßen B4 (Lüneburg – Braunschweig) und B188 (Hannover – Wolfsburg), womit eine gute regi-onale Anbindung an das Verkehrsnetz gesichert ist. Überregionale Anbindungspunkte sind darüber hinaus über die Anschlussstellen an die A2 (Ruhrgebiet – Berlin) in Braunschweig oder südlich von Wolfsburg sowie an die A39 (A2 – Wolfsburg) in Wolfsburg gegeben. Natur-räumlich gesehen liegt die Stadt Gifhorn im Übergang vom Weser-Aller-Flachland zur Lüne-burger Heide.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)¹⁾ legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Gifhorn zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich sind für die Niederungen der Flüsse Aller und Ise sowie für die Gifhorer Heide und die Fahle Heide im Südwesten des Stadtgebietes Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) erfasst.

Für die Stadt Gifhorn gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)²⁾. In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Die Stadt Gifhorn ist im RROP als "Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus (III 2.4)" gekennzeichnet. "Für die Festlegung [...] steht die infrastrukturelle Ausstattung der Standorte im Vordergrund" (III 2.4).

Überregional gesehen ist die Stadt Gifhorn Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

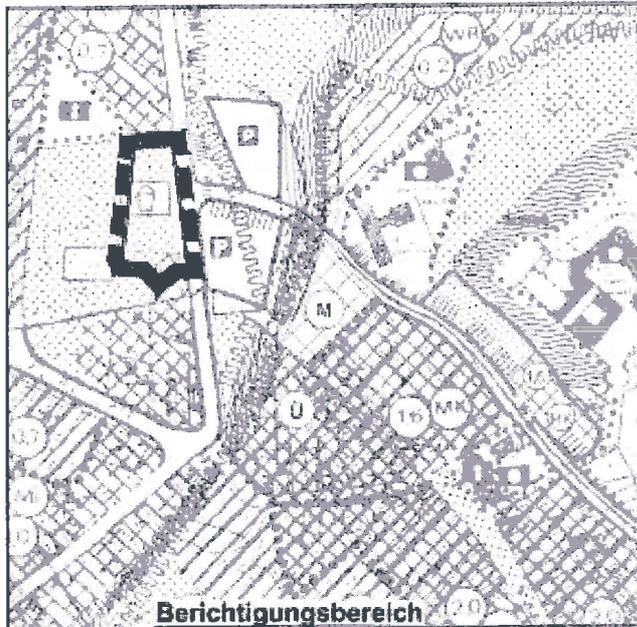
Durch das Stadtgebiet verlaufen die Bahntrassen Hannover – Wolfsburg (elektrifiziert) und Uelzen – Braunschweig (nicht elektrifiziert). Die nächstgelegenen weiteren Bahnhöfe zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befinden sich in Hannover, Braunschweig und in Wolfsburg.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Berichtigung

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Gifhorn von 1978 wurde zuletzt durch die Bekanntmachung der 118. Änderung am 31.12.2018 geändert. In seiner heute wirksamen Fassung ist das Plangebiet der vorliegenden Planung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage resp. Spielplatz dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt. Insofern wird ein separates Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund des Planverfahrens des Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt die Darstellung einer gemischten Baufläche. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

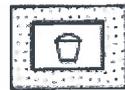


Nachrichtlich
Flächennutzungsplan 1977
Teilplan 2
bisherig wirksame Fassung

Planzeichenerklärung



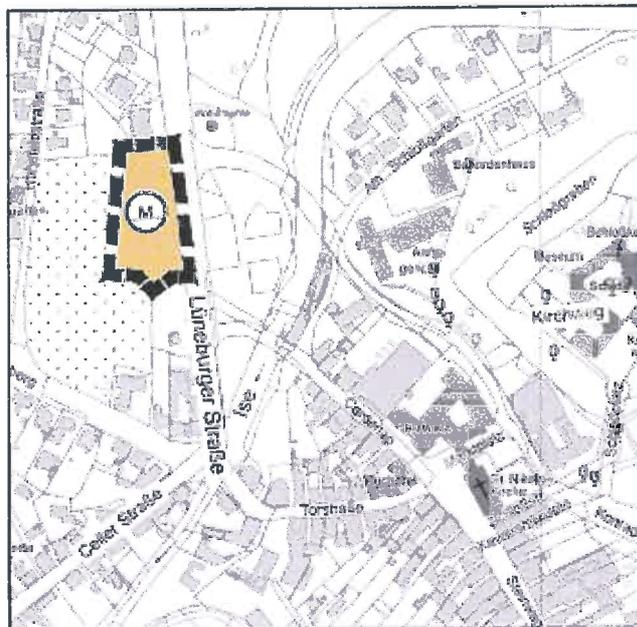
Parkanlage



Grünfläche / Park
Spielplatz

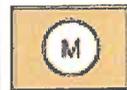


Quelle: Auszug aus der Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterentwicklung © 2002/2017



Planzeichenerklärung

1. Art der tatsächlichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Bereich der Berichtigung

Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn: wirksame Fassung und Berichtigung

5. Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn ordnet den Geltungsbereich dem Siedlungsbereich zu. Weitere Aussagen werden für die Fläche nicht getroffen. Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn weist den Bereich sowie den Fläche des ehemaligen Friedhofs in seinem Maßnahmenkonzept den "Erhalt und extensive Pflege von Grünflächen und Sportanlagen" mit der näheren Bezeichnung Friedhof zu.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 "Lüneburger Straße West" wurden eine Verkehrsuntersuchung³⁾, ein schalltechnisches Gutachten⁴⁾, eine Baugrunduntersuchung⁵⁾, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁶⁾ sowie ein Gutachten zur Vitalitätsprüfung von ausgewählten Einzelbäumen auf den benachbarten Flächen des ehem. Friedhofes⁷⁾ erstellt. Die Ergebnisse sind in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung dargestellt.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Für den Planbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der vorliegenden Planung soll die die Entwicklung von Mehrgeschosswohnungsbau mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen planerisch vorbereitet werden. Im Rahmen der Nachverdichtung sollen auf der rd. 0,4 ha großen Fläche zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 14 – 15 barrierearmen Eigentumswohnungen sowie ergänzende gewerbliche Nutzfläche entstehen. Die Einbindung in die vorhandene Bebauung resp. das Straßenbild erfolgt einerseits durch die Aufnahme der Dimensionen der bereits nördlich entstandenen Bebauung und andererseits durch eine grünordnerische Gestaltung im Übergang zu der Lüneburger Straße. Auf der dem ehemaligen Friedhof zugewandten Seite werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz eine Hainbuchenhecke sowie Zaunanlage zur Einfügung gesetzt. Um das Einfügen in das städtebauliche Umfeld sicher gewährleisten zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. In dem Mischgebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne einer positiven Aufzählung definiert. Von den grundsätzlich in den allgemein zulässigen Nutzungen genannten, werden die Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund ihrer Störwirkung für die angrenzende Wohnnutzung

-
- ³⁾ Zacharias Verkehrsplanungen, Verkehrstechnische Stellungnahme zur Anbindung von zwei Mehrfamilienhäusern an die Lüneburger Straße (Nr. 5 und 7) in der Stadt Gifhorn, Hannover, 04. August 2015
- ⁴⁾ AAS Akustik-Analyse-Service, Geräuschimmissionsprognose VE Plan zum B-Plan Nr. 108 "Lüneburger Straße West" der Stadt Gifhorn, Braunschweig, 26.01.2018
- ⁵⁾ bsp Ingenieure: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern Lüneburger Straße, Gifhorn, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Braunschweig, 20.10.2016
- ⁶⁾ Biodata GbR, Artenschutzbeitrag für den Bebauungsplan Lüneburger Straße 5 und 7 in Gifhorn, Braunschweig, Oktober 2015
- ⁷⁾ Dr. Annette Kleineke-Borchers, Kurzgutachten zu möglichen Beeinträchtigungen von Parkbäumen durch Baumaßnahmen auf dem benachbarten Grundstück, Hannover, 28. Januar 2015

ausgeschlossen. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO. Freie Berufe sind entsprechend dem Gebietscharakter weiterhin zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht eine für ein Mischgebiet angemessene noch aufgelockerte Bebauung. Unter Hinzurechnung der zulässigen Überschreitung um 50 vom Hundert für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich die maximale Versiegelung mit 80 % als Obergrenze.

Wie bereits in der nördlichen Nachbarschaft vorhanden, erfolgt die Höhenbeschränkung auf zweigeschossig sowie zusätzlich die Festsetzung einer absoluten Höhe. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für die geplanten Baukörper eine maximale Höhe von 68,78 m ü. NN vor, welche in etwa der Höhe der nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser mit rd. 68,27 m ü. NN entsprechen. Diese Höhen nimmt der Bebauungsplan mit einer geringfügigen Erhöhung auf, im Sinne einer flexiblen Rahmengenbung. Eine Überschreitung der Höhe durch Schornsteine, Belüftungsanlagen etc. ist ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund des geplanten Vorhabens und zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bauweise erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Hiermit wird sichergestellt, dass die Einfügung der Bebauung entlang der Lüneburger Straße in das städtebauliche Gefüge gewahrt bleiben. Aus gleichem Grunde sorgt der Abstand der Baugrenze von rd. 11 m zur Lüneburger Straße für eine Aufnahme der bereits nördlich entstandenen Strukturen. Die Baugrenzen werden etwas größer als das konkrete Vorhaben gefasst. Insofern wird gewährleistet, dass die Stellung der Hauptbaukörper gesichert, andererseits auch eine Flexibilität bei Fassaden- aufbau resp. Dachüberständen gewährleistet werden kann, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Zusätzlich wird eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) zugelassen. Die exakte Lage der Baukörper wird über den Vorhabenplan festgelegt.

Im Westen und Süden des Plangebietes wird aus denkmalrechtlichen Gründen die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke festgesetzt. Um sicherzustellen, dass hier eine geschlossene Heckenstruktur entsteht, wird neben der eigentlichen Festsetzung zusätzlich geregelt, dass keine baulichen Anlagen in dem Heckenstreifen errichtet werden dürfen. Im Osten des Plangebietes zur Lüneburger Straße wird zur Einbindung in das städtische Gefüge eine private Grünfläche mit Gehölzstrukturen sowie Bodendeckern/ Gräsern festgesetzt. Da der Vorhabenplan eine geringfügige Inanspruchnahme der Grünfläche für Stellplätze sowie Zuwegungen vorsieht, regelt der Bebauungsplan diese Zulässigkeit. Zugleich erfolgt eine absolute Beschränkung der Versiegelung in Fläche und Ausdehnung.

Das Mischgebiet ist, aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der "Lüneburger Straße", durch Schallemissionen belastet. Der Bebauungsplan setzt hier Lärmpegelbereiche sowie die resultierenden Schalldämmmaße fest. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens die Errichtung von je zehn Nisthilfen für Fledermäuse sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrüter festgesetzt. Zugleich erfolgt ein Hinweis auf die Durchführung von Rodungs- oder Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar).

2. Verkehr

Der Planbereich wird von dem bestehenden Straßensystem ausreichend erschlossen. Die Anbindung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt an die "Lüneburger Straße". Stellplätze für die Nutzungen werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze gem. § 47 Abs. 1 NBauO sowie Fahrradabstellanlagen gem. § 48 Abs. 1 NBauO werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein. Der Standort liegt unmittelbar nördlich des Stadtzentrums. Der Marktplatz ist mit einer Entfernung von rd. 300 m über die Straße "Cardenap" sehr gut fußläufig erreichbar. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des städtischen Gefüges ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben.

Verkehrstechnische Stellungnahme

Zur Klärung der Anbindung an die "Lüneburger Straße" wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme eingeholt. Unter Berücksichtigung des bestehenden vierstreifigen Ausbaus der "Lüneburger Straße", der Nähe zum Kreuzungsbereich "Lüneburger Straße/ Konrad-Adenauer-Straße" sowie der vorhandenen Verkehrsbelastung kommt die Stellungnahme zu der Aussage, dass aufgrund der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit das Vorhabengebiet nur mittels einer "rechts-rein, rechts-raus" Erschließung angebunden werden kann. Linksabbiegerverkehre sowohl aus dem Gebiet heraus, als auch auf des Gebiet sind auszuschließen. Unter der verkehrstechnischen Einschränkung kommt es zu keinen Behinderungen der Verkehrsströme auf der "Lüneburger Straße". Westlich die "Lüneburger Straße" begleitend existiert ein Gehweg, östlich ein Geh- und Radweg mit Benutzungspflicht in beide Richtungen. Fußgänger und Radfahrer haben die Möglichkeit die "Lüneburger Straße" im Bereich der Einmündung "Konrad-Adenauer-Straße" (lichtsignalisierte Kreuzung) sowie südlich der Straße "Cardenap" (Querungshilfe) zu queren.

3. Grünflächen / Spielplätze / ehem. Friedhofsgelände

Das Vorhaben soll die Errichtung von Mehrgeschosswohnungsbau in dem Planbereich ermöglichen. Um das Plangebiet in das städtebauliche Gefüge zu integrieren, sieht der Vorhabenplan eine adäquate Begrünung mit Heckenstrukturen sowie Solitäräumen die "Lüneburger Straße" begleitend auf dem Privatgrundstück vor. Als Abgrenzung zu dem ehemaligen Friedhofsgelände soll in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine Hainbuchenhecke auf dem Vorhabengebiet als Abgrenzung gesetzt werden. Dieses betrifft die westliche Grenze sowie einen Teilbereich im Süden, welcher ebenfalls an den ehem. Friedhof anschließt. Zusätzlich wird auf der Seite des Friedhofes durch die Errichtung eines Gittermattenzaunes die Querung sicher verhindert. Die vordringlich im Westen und Süden des Vorhabengebietes entstehenden Freiflächen werden überwiegend mit Scherrasen angelegt, mit vereinzelt Zierbeeten sowie Gehölzen.

Das angrenzende Gelände des ehemaligen Friedhofes ist mit Großgrün bestanden. Die Bäume sind überwiegend wegbegleitend gepflanzt; die übrigen Bereiche sind mit Rasen eingesät, vereinzelt sind Strauchgruppen vorhanden. Die unter Denkmalschutz stehende Anlage ist der Öffentlichkeit zugänglich. Die Parkanlage ist umlaufend- bis auf den östlichen Bereich von baulichen Anlagen eingefasst, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Kirchengemeinde und der Stadt übernahm die Stadt bereits in der Vergangenheit die Pflege und Verkehrssicherungspflicht. Im Rahmen der Verkehrssicherung wurde mit Beginn der Planung ein Gutachten zur Vitalität

der angrenzenden Bäume erstellt, welches in Folge zu Pflegemaßnahmen führte. Um das innerstädtische Nebeneinander von Großgrün und Wohnbebauung auch weiterhin gewährleisten zu können, erfolgt auch zukünftig eine entsprechende Überprüfung der relevanten Bäume innerhalb des ehemaligen Friedhofsgeländes.

Die Anpflanzung größerer Solitärbäume im Plangebiet ist nicht geplant, um hier auch nicht in Konkurrenz mit dem Großgrün der benachbarten Fläche zu treten.

Die Freiflächen werden über eine Wegeverbindung erschlossen. Im Westen soll eine Gemeinschaftsfläche entstehen, in welche ebenfalls ein Spielplatz für Kleinkinder integriert werden wird.

4. Denkmalrechtliche Belange

Der Planbereich grenzt unmittelbar östlich an den im Jahre 1382 entstandenen alten Friedhof der St. Nicolai- Kirchengemeinde, welcher als Gruppe baulicher Anlagen in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist. Neben dem Erhalt einzelner, an das Plangebiet angrenzender Bäume ist auch eine Abgrenzung des Friedhofsgeländes – welches sich auch noch südlich des Planbereiches erstreckt – mit einer Hainbuchenhecke – wie ehemals vorhanden – erforderlich. Ein Stabgittermattenzaun ist auf dem Friedhofsgelände zu setzen, um eine Begehung sicher auszuschließen.

Der Bereich ist auch in anderer Beziehung für die Siedlungsgeschichte der Stadt von Bedeutung; so wurde erst kürzlich auf den Flächen nördlich des Plangebietes ein Baumbrunnen aus dem Jahre 896 sowie die sogenannte Hellerquelle mit abführenden Wasserleitungen aus dem 17. Jahrhundert gefunden. Insofern sind weitere archäologische Funde auch innerhalb des Planbereiches nicht auszuschließen, so dass eine ausreichende archäologische Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen ist. Hierzu existiert ein Hinweis auf der Planunterlage.

Neben der Einbindung der zuständigen Denkmalbehörden sowie des ehrenamtlich Beauftragten für die Bodendenkmalpflege ist für die archäologische Baustellenbetreuung und Dokumentation die Beauftragung einer geeigneten Grabungsfirma durch den Bauherren erforderlich, um den ggf. anfallenden Grabungsaufwand zügig und fachgerecht abdecken zu können. Für die Beauftragung der Grabungsfirma werden die entsprechenden Personal- und Sachkosten anfallen.

Grundsätzlich sind möglicherweise auftretende Funde oder Befunde zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

5. Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des innerstädtischen Charakters der Planung nicht berührt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Geeignete Müllsammelplätze, welche sowohl von dem Baugrundstück als auch von der Lüneburger Straße begangen werden können, sieht der Vorhabenplan bereits vor.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind zum Teil bereits vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Im Nordosten befindet sich ein Kabelverteilerschrank der LSW unmittelbar angrenzend im Gehwegbereich. Zu diesem ist auch weiterhin die Zuwegung sicherzustellen.

Für Schmutz- und Niederschlagswasser besteht z. Zt. in der Lüneburger Straße eine entsprechende Kanalisation. Für den Anschluss des Grundstückes wird der Anschluss mit einer Dimensionierung von DN 150 ermöglicht. Sollte die Anschlussdimensionierung nicht ausreichen, um das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser und Schichtenwasser einleiten zu können, wird eine Drosselung resp. Rückhaltung erforderlich. Grundsätzlich sollte einer Versickerung Vorrang gegeben werden, welches aufgrund der Baugrundverhältnisse im Planbereich jedoch nicht möglich sein wird. Die Einleitung von Grund- und Dränagewasser in die öffentliche Abwasseranlage ist nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Die Einleitmenge ist durch für diesen Zweck geeignete und zugelassene Messinstrumente (z. B. Wasserzähler) nachzuweisen und ist gemäß Grund- und Dränagewassergebührensatzung gebührenpflichtig.

Das Schichtenwasser aus dem Bereich des ehemaligen Friedhofes sowie des Grundstückes wird z. Zt. über eine Drainageleitung ,parallel zur Lüneburger Straße im Gehwegbereich verlaufend, gefasst und in die Kanalisation eingeleitet. Dieses System bleibt unverändert. Für die neuen, durch die geplante Baumaßnahme entstehenden Versiegelungen erfolgt das Auffangen der Niederschlagswässer durch ein separates Kanalsystem, mit Einleitung in das bestehende Kanalnetz.

7. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Baugrund / Immissionsschutz

Entsprechend der beantragten Luftbildauswertung bei dem LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zeigen die Aufnahmen gem. Schreiben vom 03.08.2015 keine Bombardierung innerhalb des Plangeltungsbereiches auf. In Bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen keine Bedenken. Für einen Teilbereich (südlich angrenzend an das Plangebiet) ist keine Aussage möglich, weil der Bereich in einem mit Bäumen bestandenen Bereich lag. Da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit genutzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln eher unwahrscheinlich; außerdem gibt es bislang keine Anhaltspunkte, dass das Plangebiet von Kriegseinwirkungen betroffen sein könnte. Bei etwaigem Auffinden von Kampfmitteln ist der zuständige Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bis auf den anstehenden Oberboden sowie die Auffüllungen sind die erkundeten Bodenschichten ohne erhöhte Schadstoffkonzentration in die Einbauklasse Z 0 entsprechend der maßgebenden Vorschrift einzustufen. Für den Oberboden sowie die Auffüllungen wurden schwach erhöhte Schwermetall-Konzentrationen festgestellt, so dass diese Böden die Einbauklasse Z 1.1 aufweisen.

Weitere Altlasten sind für den Planbereich nicht bekannt.

Erdfallgefährdung

Die Planungsfläche befindet sich im Bereich der Hochlage des Salzstockes Gifhorn mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsatz mit Gipshut). Neben weitspannigen rezenten Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Satzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes auch die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der Um-

gebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Bezüglich der Erdfallgefährdung wird empfohlen, bei Bauvorhaben im Planungsbereich entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Baugrunduntersuchung

Im September 2016 wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung⁸⁾ insgesamt fünf Kleinrammbohrungen bis zu Tiefen von max. 7 m u. GOK abgeteuft. Entsprechend dem Baugrundgutachten stehen im Planbereich unter der Oberbodenschicht von 0,30 m bei drei Bohrungen im mittleren Bereich des Plangebietes Auffüllungen in Tiefen von 1,00 m bis 1,50 m von schwach bis stark schluffigen, schwach kiesigen bis kiesigen Sanden an. In den Randbereichen des Plangebietes wurden Sande in Tiefen von 1,00 m bis zu 1,60 m angetroffen. Unterhalb dieser Schichten wurde Geschiebemergel bis zu einer Tiefe von mindestens 3,80 m und über 7,00 m mit einer Mächtigkeit von mind. 2,40 m erkundet. Das Grund- und Schichtenwasser wurde im September 2016 in Tiefen von rd. 0,50 m in der Mitte des Plangebietes bis rd. 5,70 m im Süden des Plangebietes unter der Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Dabei handelte es sich z. T. um gespanntes Grundwasser. Bei ergiebigen Niederschlägen sind auch Grundwasserstände oberhalb der gemessenen Stände resp. Staunässe nicht auszuschließen. Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den technischen Vorschriften nicht möglich. Nach der chemischen Analyse ist das Grundwasser als schwach Beton angreifend einzustufen.

Gebäudegründungen für nicht unterkellerte Gebäude sind als Flachgründungen möglich. Es wird aufgrund des inhomogenen Bodens ggf. Bodenaustausch oder Nachverdichtung der bestehenden Bodenschichten erforderlich. Bei einer Unterkellerung ist aufgrund der Grundwasserstände das Erfordernis zu prüfen, das Bauwerk gegen drückendes Wasser (Weiße Wanne) zu sichern. Hierbei sind aufgrund der unterschiedlichen Bodenschichten die aufnehmbaren Sohlrücke bzw. Bemessungswerte des Sohlwiderstandes im Einzelfall zu betrachten. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund des Grundwasserstandes werden bei Gründungsarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Das Stau- und Schichtenwasser kann voraussichtlich über eine offene Wasserhaltung gefasst und abgeführt werden. Bei Absenktiefen größer als 0,50 m wird eine geschlossene Wasserhaltung erforderlich.

Bis auf den anstehenden Oberboden sowie die Auffüllungen sind die erkundeten Bodenschichten ohne erhöhte Schadstoffkonzentration in die Einbauklasse Z 0 entsprechend der maßgebenden Vorschrift einzustufen. Für den Oberboden sowie die Auffüllungen wurden schwach erhöhte Schwermetall-Konzentrationen festgestellt, so dass für diese Böden die Einbauklasse Z 1.1 auszuweisen ist.

a) Schallschutzgutachten

Für das geplante Vorhaben wurde ein Schallschutzgutachten⁹⁾ erstellt. Der Gutachter berücksichtigt für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Ergebnisse Verkehrsentwicklungsplanes 2002 (Prognosebelastung 2015, Netzfall 1) unter Berücksichtigung eines

⁸⁾ bsp Ingenieure: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern Lüneburger Straße, Gifhorn, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Braunschweig, 20.10.2016

⁹⁾ AAS Akustik-Analyse-Service, Geräuschimmissionsprognose VE Plan zum B-Plan Nr. 108 "Lüneburger Straße West" der Stadt Gifhorn, Braunschweig, 26.01.2018

10 %-igen Prognosezuschlages. Für den Abschnitt der "Lüneburger Straße" zwischen "Konrad-Adenauer-Straße" und "Cardenap" geht das Gutachten von einer Verkehrsmenge von 14.850 Kfz/ Werktag aus. Aufgrund der Stadt vorliegenden Verkehrsdaten ist mit einem Schwerverkehrsanteil von 5 % für die Tagzeit sowie von 3 % für die Nachtzeit auszugehen.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält Orientierungswerte für verschiedene Nutzungsarten. Da es sich bei der geplanten Nutzung -entsprechend dem zulässigen Nutzungskatalog- um eine Durchmischung von Wohnnutzung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt, können die Obergrenzen der Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50/ 45 dB(A) nachts) angesetzt werden. Der erste Nachtwert bezieht sich auf Verkehrslärm, der zweite auf Gewerbelärm.

Für die nördlich angrenzende Nutzungen gilt gleichfalls der Schutzanspruch eines Mischgebietes; bei den Nutzungen an der "Hohefeldstraße" wird von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit (55 dB(A) tags, 45/ 40 dB(A) nachts) ausgegangen. Die südlich angrenzenden Nutzungen sind als gewerbliche Nutzungen (GE) mit (65 dB(A) tags, 55/ 50 dB(A) nachts) anzunehmen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der "Lüneburger Straße" vorbelastet. Zusätzlich wurden die Emissionen des öffentlichen Parkplatzes "Schottische Mühle" berücksichtigt. Der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags, wird an den der "Lüneburger Straße" zugewandten Fassadenseiten um bis zu 7 dB(A) überschritten.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm von der Straße ist vorhanden. Durch die innerstädtische Lage kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerstädtischer Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B. eine Mauer, aufgrund der Breite der "Lüneburger Straße", keine wesentlichen Verbesserungen in dem am meisten betroffenen obersten Geschoss bedingen wird.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angegeben.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können. Gleiches gilt für den Freiflächenschutz, welcher durch Ei-

genabschirmung erreicht werden kann. Hier wird z. B. im Bereich der südlichen Fassade des südlichen Gebäudes ein Lärmschirm bis zu einer Höhe von 1,50 m erforderlich. Dieser kann bei entsprechendem resultierendem Schalldämmmaß auch transparent ausgebildet werden.

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit in dem der Straßenverkehrsfläche zugewandten Obergeschossbereich liegen bei bis zu rd. 58,4 dB(A). Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass für Schlafräume oder Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der Lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist.

Die Geräusche des PKW-Lärms auf dem Vorhabengrundstück wurden anhand der Stellplatzanzahl sowie der geplanten Nutzung als gewerbeähnlicher Lärm "auf der sicheren Seite" ermittelt. Die jeweils maßgebenden Orientierungswerte werden an sämtlichen Aufpunkten in der Nachbarschaft um mehr als 10 dB(A) unterschritten, so dass eine weitere Betrachtung nicht erforderlich wird.

Gewerbelärm

Die südlich angrenzenden Steinmetz-, Schlosserei- und Raumausstatterbetriebe sind nicht durch den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erfasst. Auch anhand der vorliegenden Baugenehmigungen lassen sich keine weiteren Schlüsse auf schalltechnische Regelungen erkennen. Insofern hat zur Ermittlung der von den Betrieben ausgehenden Emissionen die Betrachtung der tatsächlich ausgeübten Nutzungsstruktur vor Ort unter Berücksichtigung eines Erweiterungspotentials zu erfolgen. Weiterer relevanter Gewerbelärm in der Umgebung liegt nicht vor.

Unter Prüfung der vor Ort ausgeübten Nutzungen der bestehenden Betriebe und gleichzeitigem Ansatz "auf der sicheren Seite" für emittierende Nutzungen kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass an der südlichsten Fassade ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) tags ermittelt wird. Da in allen drei Betrieben in der Nachtzeit keine Nutzung erfolgt, ist hier auch von keiner Belastung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung des durch die im Vorhaben gebiet entstehenden Geräusche von den PKW-Stellplätzen – welche den Gewerbelärm-Zusatzbelastungen zuzuordnen sind – wird der Beurteilungspegel von 50 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts an den relevanten Aufpunkten nicht überschritten. Insofern werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sicher eingehalten.

8. Sonstige Hinweise

a) Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Berufsfeuerwehr abzustimmen.

b) Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 30.05.2017 teilt die LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst folgendes mit: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.

9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Keine

C) Umweltbelange

1. Einleitung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung (Mischgebiet) und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,4 ha. Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen für den Planbereich nicht.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Anhaltspunkte für die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

Für das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.

2. Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht durchzuführen. Doch sind die durch die Planung berührten Umweltbelange, weiterhin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 108 "Lüneburger Straße West" umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha, die sich als Innenbereich darstellt.

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁰⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen^{11) 12)}

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)¹³⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn und des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn sowie dem (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz abgeleitet und für die naturschutzfachlichen Belange im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, der frei von umweltrelevanten Festlegungen ist.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ordnen den Geltungsbereich dem Siedlungsbereich zu.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als Grünfläche dar.

Besonders unter Schutz gestellte Gebiete wie z. B. FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete sind im Einflussbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Planung wurden Gutachten zum Artenschutz¹⁴⁾ sowie zu möglichen Beeinträchtigungen von Parkbäumen¹⁵⁾ erstellt.

a) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten erstellt, welches vordringlich das Vorkommen von Brutvögeln sowie Fledermäusen untersucht resp. bewertet. Dabei waren neben dem Vorhabengebiet auch ein Teilbereich des angrenzenden ehemaligen Friedhofes Bestandteil der Begutachtungen. Für die Erfassung erfolgten Begehungen von April bis Juli 2015. Das Plangebiet wurde als Kleingartenkolonie genutzt. Zu dem Zeitpunkt der Begehungen war die Nutzung bereits aufgegeben. Neben sich ansiedelnden Gras- und Staudenfluren handelt es sich bei den bestehenden Gehölzen vordringlich um Obstbäume sowie verschiedene andere Gehölze. Die Hütten waren noch in teilweise verfallenen Zustand vorhanden. Im Untersuchungsbereich des ehemaligen Friedhofes dominieren Großbäume wie Linde, Eiche und Buche das Erscheinungsbild.

¹⁰⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹¹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹²⁾ DIN 18005

¹³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹⁴⁾ Biodata GbR, Artenschutzbeitrag für den Bebauungsplan Lüneburger Straße 5 und 7 in Gifhorn, Braunschweig, Oktober 2015

¹⁵⁾ Dr. Annette Kleineke-Borchers, Kurzgutachten zu möglichen Beeinträchtigungen von Parkbäumen durch Baumaßnahmen auf dem benachbarten Grundstück, Hannover, 28. Januar 2015

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch Brutvogelgemeinschaften des Siedlungsbereiches sowie der Wälder und Parks wie z. B. Mauersegler als Nahrungsgast, Kleiber, Baumläufer und Bundspecht. Bei den weiter festgestellten Vogelarten handelt es sich um Arten, welche in unterschiedlichen Landschaftstypen vorkommen und somit nicht an spezielle Biotope oder Lebensraumstrukturen gebunden sind. Hierzu zählen z. B. die angetroffenen Rotkehlchen, Amsel, Ringeltaube, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise. Sämtliche Vogelarten sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützt.

Gefährdete (Rote-Liste-Arten) oder streng geschützten Arten wurden nicht angetroffen. Insofern besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum.

Für Fledermäuse wurden innerhalb des Plangebietes keine Quartiere festgestellt. Die vorhandenen Gehölze wiesen weder Specht-/ Baumhöhlen noch Spalten auf. An den teilweise verfallenen Hütten, welche potentiell als Fledermausquartiere dienen können, wurden keine Nutzungsspuren gefunden, welche auf einen vorhandenen oder früheren Besatz schließen lassen. In den angrenzenden Bäumen des ehemaligen Friedhofes wurden Specht-/ Baumhöhlen festgestellt, welche potentiell als Quartier dienen können.

Als Jagdhabitat wurde das Untersuchungsgebiet von Zwergfledermaus, Großem Abendsegler, Fransenfledermaus, Großer und Kleiner Bartfledermaus und Breitflügel-Fledermaus genutzt. Dabei wurde die Zwergfledermaus am häufigsten registriert.

Sämtliche heimische Fledermausarten sind streng geschützt; ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind gem. § 44 BNatSchG gesichert.

Im Ergebnis kommt der Fachbeitrag zu der Aussage, dass aufgrund der ausschließlichen Nutzung des Planbereiches als Jagdhabitat sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist.

Als Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme werden Rodungen nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09., Neuanpflanzung heimischer Gehölze sowie Installation von je 10 Nisthilfen für Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter sowie Fledermäuse erforderlich. Hierzu erfolgen Regelungen im Bebauungsplan mittels Festsetzungen resp. Hinweisen. Dem vorgeschlagenen Bauzeiten-ausschluss während der Vogelbrutzeit (Mitte März – Ende Juli) wird nicht gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine einmalige baubedingte Störung, welche nach Beendigung der Bautätigkeit nicht mehr auftritt.

b) Kurzgutachten zu möglichen Beeinträchtigungen von Parkbäumen

Für die Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen des geplanten Bauvorhabens auf die bestehenden Altbäume im angrenzenden Bereich des ehemaligen Friedhofs wurde Anfang 2015 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Untersucht wurden die in einem Abstand von bis zu acht Meter von der Grundstücksgrenze entfernten Bäume. In diesem Streifen befanden sich fünf Eichen, zwei Bergahorn, eine Hainbuche sowie eine Robinie. Unter Berücksichtigung des Abstandes zu den Aushubbereichen, Höhe sowie Kronendurchmesser der Bäume attestiert das Gutachten eine Unbedenklichkeit des Bauvorhabens für die Wurzelbereiche und somit für die Vitalität der Bäume. An einzelnen Bäumen wurde Totholz festgestellt, welches mittlerweile entfernt wurde. Drei Bäume weisen aufgrund ihres Alters eine eingeschränkte Vitalität auf. Aufgrund des Gesamtzustandes der Robinie wird deren Fällung empfohlen.

Bei Grundwasserabsenkungen in der Bauphase von über zwei bis drei Wochen während der Vegetationsperiode, wird auf eine erforderliche Zusatzbewässerung der angrenzenden Bäume verwiesen.

Um den Erhaltungszustand der Vogel- und Fledermausarten weiterhin sicherzustellen, werden Nistgelegenheiten sowohl für Fledermäuse und Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter auf dem Gelände installiert.

- Schutzgut Boden

Der Planbereich wird erstmalig bebaut. Durch die maximal zulässige Versiegelung von rd. 0,3 ha erfolgt zugleich ein Entfall für die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich.

- Schutzgut Wasser

Die Planung bereitet zusätzliche Neuversiegelung im geringen Maße (rd. 0,3 ha) vor, folglich werden sich Niederschlagswasserabfluss, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildungsrate (101 – 150 mm/a) verändern. Das Schichtenwasser aus dem westlichen Hangbereich ist abzufangen. Offene Gewässer sind nicht vorhanden. Trinkwassergewinnungsgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Die Bedeutung des Planbereichs für das Schutzgut ist gering, Eingriffe werden nicht vorbereitet.

- Schutzgut Klima/ Luft

Der Planbereich ist wegen seiner Lage als Siedlungsklimatop ohne Bedeutung für das Schutzgut einzustufen. Nennenswerte Eingriffe in das Schutzgut werden nicht vorbereitet. Eine Vorbelastung liegt durch die Emissionen der Verkehre der angrenzenden Lüneburger Straße vor.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich wird der bebauten Ortslage zugeordnet. Die zulässige Höhenentwicklung wird in Analogie zu der z. Zt. zulässigen Nutzung mit Zweigeschossigkeit festgesetzt. Ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Stadt für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich bekannt. Hier wurde die Nutzung durch Brunnen für die Trinkwassergewinnung bis zum Jahre 896 zurück nachgewiesen. Zusätzlich grenzt der Planbereich unmittelbar östlich an den im Jahre 1382 entstandenen alten Friedhof der St. Nikolai- Kirchengemeinde, welcher als Gruppe baulicher Anlagen in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

c) Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen entstehen. Gleiches gilt für den Lärm südlich angrenzender Gewerbebetriebe. Auf den Verkehrslärm reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

d) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Realisierung Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Planung keine, über die bereits planungsrechtlich bestehenden, zulässigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden vorbereitet werden.

Die Stadt Gifhorn nutzt die durch den § 13a BauGB und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gegebenen Möglichkeiten und verzichtet auf die Festsetzung von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege. Alle Anpflanzungen erfolgen aus gestalterischen Gründen.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist über die Lüneburger Straße gegeben. In Umsetzung der Planung werden Anbindungsarbeiten des Grundstückes sowie Beschilderungen erforderlich werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden sich keine weiteren Kosten für die Stadt ergeben.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	3.960 m²
Bisherige Nutzung: Kleingärten	3.960 m ²
Geplante Festsetzungen: Mischgebiet (MI) Private Grünfläche	3.760 m ² 200 m ²

Gifhorn, 26.06.2018


Matthias Nerlich
Bürgermeister

