



Stadt Gifhorn

# Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 80  
„Gewerbegebiet II. Koppelweg“,  
1. Änderung

Entwurf  
Beschleunigtes Verfahren

24.02.2026

## Inhalt

<b>A) Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1. Raumordnung und Landesplanung .....	3
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage .....	5
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes .....	6
4. Fachplanungen .....	7
5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	8
<b>B) Planungsinhalte .....</b>	<b>9</b>
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2. Verkehr .....	10
3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen .....	10
4. Ablauf des Planverfahrens .....	10
4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	10
4.2 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	11
5. Umweltbelange und Schutzmaßnahmen .....	11
6. Altablagerungen .....	13
6.1 Altlasten .....	13
6.2 Kriegseinwirkungen .....	13
7. Realisierung der Planung .....	13
8. Kosten verursachende Maßnahmen .....	13

## **A) Allgemeines**

Die Stadt Gifhorn ist als Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn ausgewiesen. Sie umfasst die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP) nimmt Gifhorn die Funktion eines Mittelzentrums wahr.

Charakteristisch für Gifhorn ist die verkehrsgünstige Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Über die Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie die Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Darüber hinaus liegt der Bahnhof Gifhorn Stadt an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt an der Adam-Riese Straße.

Die Einwohnerzahl der Stadt Gifhorn beträgt aktuell 44.822 (Einwohnermelderegister, Stand Februar 2026).

### **1. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP 2008) als Mittelzentrum festgelegt. Die Ausdehnung des Mittelzentrums umfasst die Kernstadt Gifhorn sowie die Ortsteile Kästorf, Gamsen und Winkel einschließlich der Siedlungsbereiche „Winkler Straße“ und „Alte Riede“. Darüber hinaus ist Gifhorn als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung und Tourismus“ (III 2.4 (10)) ausgewiesen.

Die verkehrliche Anbindung des Stadtgebiets erfolgt über die Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie über das regionale Schienenverkehrsnetz mit den Bahnhöfen Gifhorn und Gifhorn Stadt. Dadurch ist eine gute Erreichbarkeit im regionalen und überregionalen Zusammenhang gewährleistet.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Gewerbegebiet II. Koppelweg“ liegt im östlichen Bereich der Kernstadt Gifhorn und damit innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Mittelzentrums. In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 ist das Plangebiet als bereits bebaut bzw. bauleitplanerisch gesichert dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Erholung ausgewiesen; diese Festlegungen werden durch die Planung nicht berührt. Weitere raumordnerische Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen, bestehen nicht.

Im Entwurf des RROP 2025 ist vorgesehen, lediglich Teilflächen des Stadtgebietes als Mittelzentrum festzulegen. Der Planbereich ist auch künftig innerhalb des vorgesehenen mittelzentralen Bereiches.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Vorfeld im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig als zuständigem Träger der Regionalplanung abgestimmt.

Durch das Büro Stadt und Handel wurde ein Gutachten für die geplante Neuerrichtung des ALDI Nord-Marktes in Gifhorn, Adam-Riese-Straße 2, Verträglichkeitsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis:

Zitatbeginn

*Das mit 1.050 m<sup>2</sup> GVKF projektierte Vorhaben ist somit als zulässig i. S. der Fortschreibung der LROP-VO zu bewerten.*

*Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017 (und der aktuellen Fortschreibung).*

Zitatende

Seitens des Regionalverbands wurde mit Schreiben vom 27.01.2026 bestätigt, dass gegen die geplante Neuerrichtung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1050 m<sup>2</sup> aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig.

Das Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung. Das Kongruenzgebot wird eingehalten, da sich der Einzugsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes auf den wohnortnahen Versorgungsbereich im östlichen Kernstadtgebiet Gifhorns beschränkt und der Standort der Deckung des täglichen Bedarfs der angrenzenden Wohngebiete dient. Das Integrationsgebot ist erfüllt, da sich der Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets befindet, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur umliegenden Wohnbebauung steht und sowohl fußläufig als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar ist. Das Konzentrationsgebot wird gewahrt, da keine Verlagerung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in periphere Lagen erfolgt und der Standort entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gifhorn (03/2025) als Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist.

Insgesamt sind die kommunalen Planungsziele der Stadt Gifhorn mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 wird der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets Rechnung getragen, indem die Wiederherstellung und dauerhafte Sicherung der wohnortnahen Versorgung im östlichen Kernstadtbereich angestrebt wird.



Kartenausschnitt: RROP 2008, Zeichnerische Darstellung, Teilblatt Mitte-Ost  
(Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig <2008> (Lizenz: CC BY 4.0))

## 2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt das Plangebiet als Gewerbebaufläche dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80/96 „Gewerbegebiet II. Koppelweg“ ist der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> sind im derzeit geltenden Planungsrecht nicht vollständig gegeben.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Gewerbegebiet II. Koppelweg“ ist die beabsichtigte Wiedererrichtung des ALDI-Marktes an der Adam-Riese-Straße, nachdem das bestehende Marktgebäude im Jahr 2024 durch einen Brand vollständig zerstört wurde. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von bislang 799 m<sup>2</sup> auf künftig maximal 1.050 m<sup>2</sup> wird die Voraussetzung für ein zeitgemäßes und bedarfsgerechtes Warenangebot geschaffen. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Gifhorn ist der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und dient der wohnortnahen Versorgung der angrenzenden Wohngebiete.

Das von der Firma Stadt & Handel erstellte standortbezogene Einzelhandelsgutachten (Stand 12/2025) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Neuerrichtung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine städtebaulich relevanten Umsatzverlagerungen in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder bestehender Nahversorgungsstandorte sind nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB). Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelhandel“ erfolgt gemäß § 11 BauNVO. Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Gifhorn und war bereits zuvor bauleitplanerisch gesichert. Mit der Planung wird keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen begründet. Vielmehr dient die Bebauungsplanänderung der Wiedernutzung eines innerstädtischen, bereits versiegelten Grundstücks.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst rund 5.080 m<sup>2</sup> und die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts wird daher verzichtet.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich, da der gültige Flächennutzungsplan für den Bereich eine Gewerbebaufläche darstellt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung auf Sonderbaufläche „Einzelhandel“ angepasst.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in jeweils aktueller Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Gewerbegebiet II. Koppelweg“ umfasst das Grundstück an der Adam-Riese-Straße / Ecke II. Koppelweg im östlichen Bereich der Kernstadt Gifhorn. Laut Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist das Plangebiet

als Gewerbebaufläche ausgewiesen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80/96 „Gewerbegebiet II. Koppelweg“ ist der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Umsetzung der Planung wird ein etwa 5 m breiter, ca. 350 m<sup>2</sup> umfassender Grundstücksstreifen des östlich angrenzenden Flurstücks, der bisher dem Landkreis gehört, vom Investor erworben. Dieser Grundstücksstreifen bleibt dauerhaft unbebaut und wird entsprechend der textlichen Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Das zuvor auf dem Grundstück befindliche Marktgebäude wurde im Jahr 2024 durch einen Brand vollständig zerstört. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und befindet sich in einem ungenutzten Zustand; die Flächen sind teilweise versiegelt und werden aktuell nicht gewerblich genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 für zweigeschossige abweichende Bauweise für Gebäude über 50 m Länge definiert.

Die Umgebung ist im Norden durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich die Adam-Riese-Schule, eine Außenstelle der Dietrich-Bonhoeffer-Realschule, diverse Schulsportanlagen sowie eine Kindertagesstätte. Südlich sowie weiter westlich schließen sich Wohngebiete an. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, da es sich dort um den Siedlungsrand handelt.

Der Standort weist einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur umliegenden Wohnbebauung auf, wie auch in der Neufassung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gifhorn (03/2025, Seite 111) bestätigt wird. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe gelegene Bushaltestelle „Adam-Riese-Schule“ sichergestellt. Im Einzelhandelskonzept ist der Standort als Nahversorgungsstandort und somit als Positivstandort für einen Lebensmittelmarkt ausgewiesen.

Für den Nahbereich übernimmt der Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten.

#### **4. Fachplanungen**

Maßgebliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Gifhorn (03/2025), in dem der Standort im Bereich des II. Koppelwegs als Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist. Die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt entspricht den dort formulierten Zielen zur Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung. Um die Raumverträglichkeit zu dokumentieren ist ergänzend ein standortbezogenes Gutachten durch das Büro Stadt und Handel für die geplante Neuerrichtung des ALDI Nord-Marktes in Gifhorn, Adam-Riese-Straße 2 zum Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt worden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 sieht den Erhalt und die Entwicklung bestehender Grünstrukturen, eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung sowie die Sicherung des Biotopverbunds vor. Für die Planung sind insbesondere die

Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zur Förderung heimischer Baum- und Straucharten relevant. Darüber hinaus bietet der Landschaftsrahmenplan Hinweise zur Klimaanpassung durch Begrünungsmaßnahmen und zur Sicherung des Erholungswerts sowie des Landschaftsbilds am Siedlungsrand. Diese Aspekte werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der bestehenden Gehölzstrukturen und durch Anpflanzmaßnahmen berücksichtigt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn in seiner Fortschreibung von 2025 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar. Dem Übergang zur freien Landschaft ist dabei stets ein besonderes Augenmerk zu geben.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Gifhorn (2024) betont die Sicherung wohnortnaher Nahversorgung, eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, den Erhalt und die Integration von Grünstrukturen sowie die Förderung klimaanpassender Maßnahmen. Die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und die Förderung fahrrad- und fußgängerfreundlicher Erschließungen unterstützen die nachhaltige Mobilität im Quartier.

Darüber hinaus sind folgende Gutachten und Konzepte der Stadt Gifhorn für die Bebauungsplanänderung relevant:

- Leitbild Mobilität 2030 - Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn 2020
- Radverkehrskonzept 2022
- Verkehrssicherheitskonzept 2023

## **5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Gewerbegebiet II. Koppelweg“ ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedererrichtung und Erweiterung des durch einen Brand zerstörten Lebensmitteldiscounters an der Adam-Riese-Straße/Ecke II. Koppelweg zu schaffen. Die bisherige Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erlaubt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> nicht, weshalb eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich ist, um einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1050 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gifhorn Rechnung getragen und der Standort dauerhaft als Nahversorgungsstandort gesichert. Im Rahmen der geplanten Neuerrichtung wird die Verkaufsfläche von bislang 799 m<sup>2</sup> auf künftig 1.050 m<sup>2</sup> erweitert, sodass ein zeitgemäßes, kundenorientiertes Warensortiment angeboten und eine moderne Marktgestaltung ermöglicht werden kann.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung im östlichen Kernstadtbereich Gifhorns, die städtebaulich verträgliche Integration eines Lebensmittelmarktes und die Vermeidung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die umliegenden Wohngebiete.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, sodass der Standort auch zukünftig als Nahversorger erhalten bleibt. Die Bebauungsplanänderung dient damit der nachhaltigen Stadtentwicklung, stärkt die Nahversorgung und sichert die Funktion Gifhorns als Mittelzentrum.

## **B) Planungsinhalte**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Gewerbegebiet II. Koppelweg“ ermöglicht die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel sind Randsortimente des aperiodischen Bedarfs und Drogeriewaren jeweils bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Die notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungszone sind planerisch integriert.

Zur städtebaulich verträglichen Einbindung des Vorhabens werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Gebäudelängen im Bebauungsplan auch künftig wie bisher festgelegt. Die verkehrliche Erschließung ist über die Adam-Riese-Straße und die nahegelegene Bushaltestelle „Adam-Riese-Schule“ gesichert, sodass sowohl der Individualverkehr als auch der öffentliche Nahverkehr berücksichtigt werden.

Die ökologische Ausgestaltung des Plangebietes wird durch Anpflanzfestsetzungen für standortgerechte Baumarten und den Erhalt sowie die Pflege des vorhandenen Baum- und Strauchbestands gewährleistet.

Für das gesamte Plangebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt; betriebsbedingte Anlagen und Antennen sind bis zu 74 m über NN zulässig. Dabei wird Bezug genommen auf die Anforderungen der Richtfunkverbindungen, die das Plangebiet queren. In Bereichen mit abweichender Bauweise sind wie bereits zuvor auch künftig Gebäudelängen über 50 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO möglich.

Die Planungsinhalte orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Gifhorn, den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie den Anforderungen an eine nachhaltige und verträgliche Entwicklung des Standortes.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht bei einer Plangebietsgröße von ca. 5.080 m<sup>2</sup> eine maximal zulässige versiegelte Fläche von rund 4.064 m<sup>2</sup>. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche neben den überbaubaren Grundstücksflächen auch Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen einzubeziehen, sofern diese nicht der unmittelbaren Hauptnutzung oder Ausnahmen unterliegen. Da das Projekt auf dem bisherigen Grundstück nicht realisierbar wäre, hat sich der Eigentümer entschlossen, einen 5 m breiten Streifen im Osten zuzukaufen. Diese Fläche ist Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen für den Bau der Kreisstraße K 114 und wird daher lediglich in das Grundstück einbezogen, um Grundlage der Berechnung der zulässigen überbaubaren Fläche zu sein. Am tatsächlichen Zustand dieses Bereiches wird keine Änderung ermöglicht.

Durch die planerische Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, insbesondere des ca. 5 m breiten Grundstücksstreifens im östlichen Bereich des Plangebietes, wird gewährleistet, dass die maximal zulässige Gesamtversiegelung gemäß der GRZ von 0,8 ohne weitere Überschreitung sowohl planungsrechtlich als auch tatsächlich eingehalten werden kann. Die Festsetzung dient dem Schutz und entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Flächennutzung.

## **2. Verkehr**

Der Vorhabenstandort ist verkehrlich gut erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die nahe gelegene Bushaltestelle „Adam-Riese-Schule“ gewährleistet. Durch die zentrale Lage im Musikerviertel sowie die fußläufige Nähe zu umliegenden Wohnquartieren und Bildungseinrichtungen (Schulen, Kindertagesstätte) bestehen kurze Wege für die Nutzer des geplanten Lebensmittelmarktes.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die bestehenden Straßen im Quartier, die ausreichend dimensioniert sind, um sowohl den Kundenverkehr als auch Lieferverkehre aufzunehmen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück bereitgestellt. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr, für Lieferfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer ist gewährleistet.

Durch die geplante Wiedererrichtung des Lebensmittelmarktes ist gegenüber der bisherigen Nutzung des Standortes nicht von einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Im Rahmen der Bauantragsplanung wird der erforderliche Stellplatznachweis für den Lebensmittelmarkt erfolgen. Neue Anforderungen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum ergeben sich durch die Planung nicht.

## **3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen**

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

## **4. Ablauf des Planverfahrens**

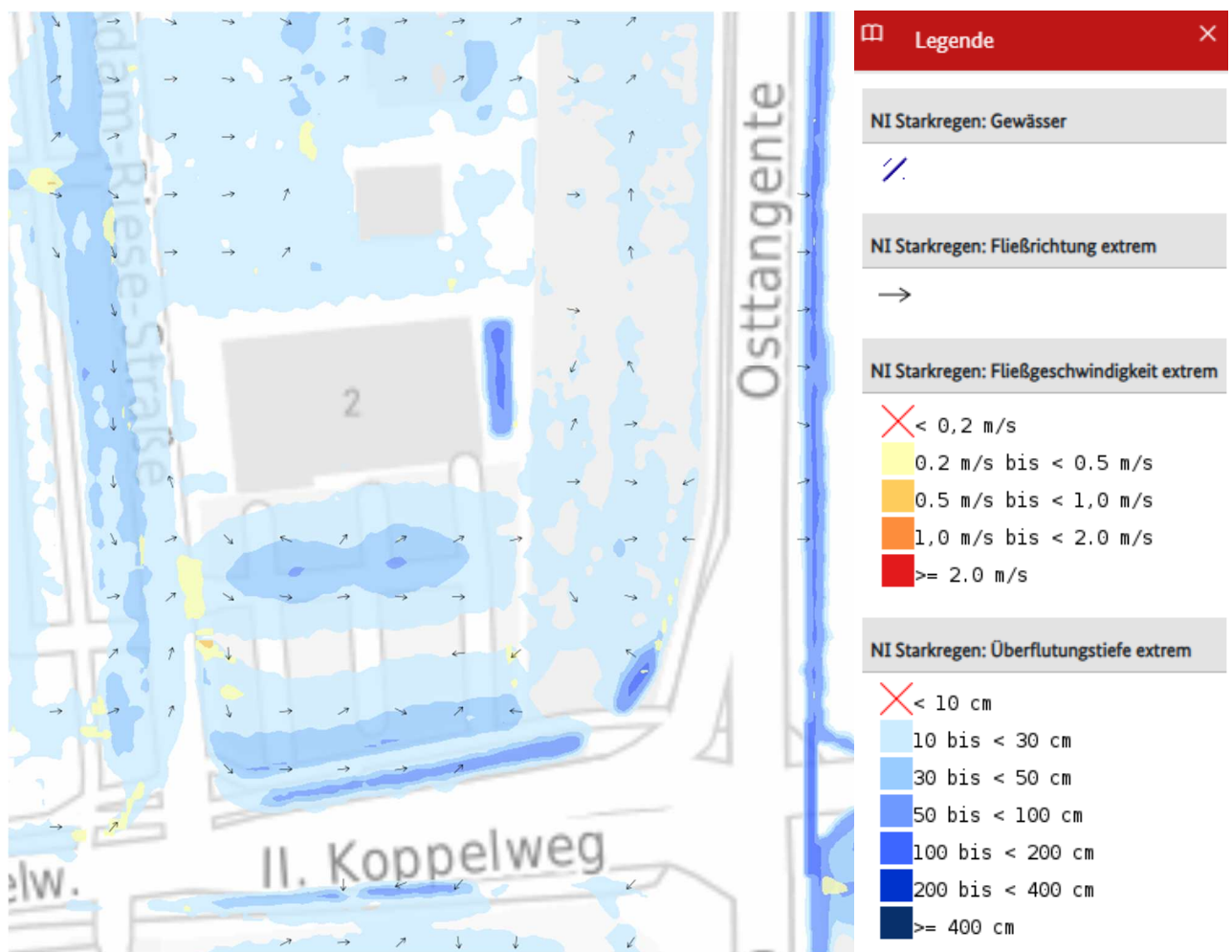
### **4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der Zeit vom 14.11.2025 bis einschließlich 01.12.2025 hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.



dene Arten aus der vorgesehenen Artenauswahl zu verwenden. Diese Maßnahme trägt zusätzlich zur Strukturvielfalt, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Schaffung von Lebensräumen für einheimische Tiere bei.

Zur Bewertung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Risiken durch Starkregenereignisse wurde die Starkregenhinweiskarte der Stadt Gifhorn herangezogen. Aus der Karte ergeben sich Hinweise auf potenziell gefährdete Flächen im Plangebiet. Diese Informationen sollen bei der Planung von Entwässerungsmaßnahmen und baulichen Schutzvorkehrungen berücksichtigt werden, um mögliche Auswirkungen von Starkregen im Plangebiet zu minimieren. Schäden an den baulichen Anlagen und Gefahren für Menschen soll so vorgebeugt werden.



Starkregenhinweiskarte vom Plangebiet mit Legende  
(Quelle: <https://www.geoportal.de/map.html>)

## **6. Altablagerungen**

### **6.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Die bei dem Brand entstandenen Brandrückstände wurden durch eine hierfür spezialisierte Fachfirma ordnungsgemäß entfernt und entsorgt.

### **6.2 Kriegseinwirkungen**

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurden Luftbilddauswertungen für das Plangebiet durchgeführt. Nach Auswertung dieser Luftbilder wird im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet; ein Verdacht auf Abwurfkampfmittel hat sich nicht bestätigt. Die Luftbilddauswertung ermöglicht ausschließlich Hinweise auf Schäden durch Abwurfkampfmittel.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen (LGLN) zu informieren.

## **7. Realisierung der Planung**

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die die 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Der 5 m breite Gehölzbestand östlich des bisherigen Baugrundstückes konnte bereits im Vorfeld durch den Investor erworben werden. Es wird eine Vereinigung der beiden Grundstücke zu einem Flurstück erfolgen.

## **8. Kosten verursachende Maßnahmen**

Es werden keine weiteren Kosten verursachenden Maßnahmen durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes begründet. Alle Straßen und öffentlichen Anlagen sind bereits vorhanden.

Gifhorn,

Matthias Nerlich  
Bürgermeister