URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd“,
3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: 28.09.2009

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO)
1.2 Mischgebiete (MI 1 und MI 2)
1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Immissionsschutz
7. Sonstige Hinweise
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Die Bebauungspläne für den Bereich entlang der Braunschweiger Straße wurden in den Jahren 1968 bis 1970 aufgestellt. Die Pläne lassen für den größten Teil des Geltungsbereiches alle Nutzungen eines Mischgebietes zu; nur ein kleinerer Teil im Nordosten des Geltungsbereiches ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies verschafft einerseits den Grundstückseigentümern einen breiten Spielraum unterschiedlicher Nutzungen; andererseits wird jedoch immer deutlicher, dass sich hier gravierende städtebauliche Fehlentwicklungen anbahnen. So wäre die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten oder Fachmärkten für innenstadttypische Waren wie Bekleidung oder Spielzeug hier bisher möglich. Die bauliche Struktur mit einer dichten, zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung entlang der Braunschweiger Straße könnte durch große Neubauten in „zweiter Reihe" oder durch Abriss der straßenbegleitenden Bebauung und deren Ersatz durch niedrige Gewerbeflachbauten negativ verändert werden. Im Rahmen der Mischgebietsnutzung sind bereits mehrere Vergnügungsstätten (Spielhallen) entstanden, die bei weiterer Ansiedlung dieser Nutzungen einen „trading-down-effect" des Gebietes bewirken können.

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

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

Darüber hinaus soll auf dem Areal eines nicht mehr genutzten Gewerbegrundstückes Lönsstraße / Braunschweiger Straße ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten für die Wohnungsrenovierung und -einrichtung angesiedelt werden. Hierfür ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bisherigen Strukturen des Gebietes entlang der Braunschweiger Straße erhalten und entwickelt werden. Darüber hinaus sollen die Funktionen der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte gesichert werden.

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

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6,8 ha. Er zieht sich in etwa einer Grundstückstiefe entlang der Braunschweiger Straße von der Lönsstraße und der Straße Am Wasserturm im Norden bis zur Straße Im Freitagsmoor und dem gegenüberliegenden Fußweg im Süden.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Nutzungsmischung aus Wohngebäuden, Gastronomie, kleineren Geschäften, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie baulich durch eine relativ einheitliche Gebäudestruktur entlang der Braunschweiger Straße. Im Norden befindet sich in ca. 800 m Entfernung die Gifhorner Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone.

Im Bereich der ehemaligen Gewerbefläche Lönsstraße, Ecke Braunschweiger Straße wurden durch Gutachten des Grundstückseigentümers Altablagerungen im Boden sowie Schadstoffbelastungen im Grundwasser festgestellt. Näheres hierzu sowie zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen ist unter B) 6. Altlasten/Immissionsschutz erläutert.

3. Raumordnung und Landesplanung

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

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den größten Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes „Mischgebiet“ dar. Für eine Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Da durch diesen Bebauungsplan im nordwestlichen Bereich eine Änderung erfolgt (Sondergebiet-Festsetzung) ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wurde parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung eingeleitet und befindet sich ebenfalls im Bearbeitungsverfahren.

Für den anderen, überwiegenden Teil des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Änderungen sondern Konkretisierungen der einzelnen Nutzungen vorgesehen. Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht erforderlich.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 beschreibt den größten Teil des Geltungsbereichs als bestehende Wohn- und Mischgebiete. Der Bereich des ehemaligen Coca-Cola-Geländes an der Lönsstraße wird als bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet und Siedlungsgebiet mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt der Flächen beschrieben. Eine Verbesserung der Durchgrünung wird empfohlen. Entlang der Braunschweiger Straße wird die Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum bzw. Verbesserung der Grüngestaltung angestrebt.
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft zu dem Geltungsbereich keine Aussagen, da es sich hierbei um eine geschlossen bebaute Ortslage handelt.
Weitere Fachplanungen wie z.B. städtebauliche Rahmenplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

6. Inhalte der bisherigen Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit 3 rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 17/64 „Innenstadt Teil II Süd“ sowie jeweils teilweise Nr. 4/63 „Am Laubberg“ und Nr. 32/67 „Im Hängelmoor“. Diese Bebauungspläne sollen nunmehr durch die vorliegende Planänderung in den betreffenden Teilbereichen geändert werden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist derzeit als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bei maximal dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich südlich der Lönsstraße ist die Geschossflächenzahl mit 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bebauung etwas niedriger festgesetzt.
Im Nordosten des Geltungsbereiches ist das Gebiet zwischen Limbergstraße und „Am Wasserturm“ als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 und einer GFZ von 1,0 bzw. 0,6 bei maximal drei- bzw. zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Zulässig sind bisher alle Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiet) bzw. § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Braunschweiger Straße sowie die davon abzweigenden Straßen Lönsstraße, Am Wasserturm, Am Laubberg, Am Quälberg, Limbergstraße, Sandstraße und Im Freitagsmoor.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Städtebauliche Ziele dieser Bebauungsplanänderung sind insbesondere die Stärkung der vorhandenen Nutzungsstrukturen mit einer Mischung aus Wohnen, Geschäften, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie die Sicherung der Gifhorner Innenstadt und der vorhandenen Nahversorgungsstandorte mit ihren Funktionen. Des weiteren soll die Ansiedlung eines Einzelhandelsdiscounters mit Sortimenten aus dem Baumarkt- und Einrichtungsbedarf auf einer ehemaligen Gewerbefläche im Norden des Plangebiets ermöglicht werden. Gefährdungen der Nahversorgungsstandorte oder der Gifhorner Innenstadt sind aufgrund der Sortimentsgestaltung nicht zu befürchten.

Darüber hinaus soll auch die bauliche Struktur einer zusammenhängenden, straßenbegleitenden Bebauung erhalten werden. Im Weiteren soll durch entsprechende gestalterische Vorgaben das Ortsbild entlang der Haupteinfallstraßen zur Innenstadt, insbesondere der Braunschweiger Straße, gewahrt und somit auch das Image der Stadt gestärkt werden. Aus diesem Grund wurde dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift angegliedert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd“, 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift bereitet die Stadt Gifhorn lediglich eine Modifizierung von bestehenden Bebauungsplänen im Plangebiet hinsichtlich der Nutzungen vor. Insofern erübrigt sich eine Untersuchung eventueller Alternativen für diesen Standort oder anderer Planungsvarianten.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd", 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift setzt als Art der baulichen Nutzung für den größten Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes und im Interesse einer ausgewogenen Gewerbeentwicklung und Standortsicherung werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert und nur einige wenige Nutzungen begrenzt oder ganz ausgeschlossen. Hierdurch soll die im Plangebiet vorhandene, durchmischte Struktur von Wohnen, Dienstleistungen, Handwerks- und Gewerbebetrieben erhalten und gesichert werden.

So sollen insbesondere die mischgebietstypischen Nutzungen, wie z.B. Wohnungen, kleinere Geschäfte, Büros, Gaststätten und Restaurants, Beherbergungsbetriebe, Arztpraxen, Verwaltungen, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie z.B. Gemeinde- und Festräume, Kleinkunstbühnen, schulische Angebote, Fortbildungseinrichtungen, Beratungsstellen, Pflegedienste, Massagepraxen, Sportstudios,) Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit standortverträglichen Sortimenten und Größenordnungen im Plangeltungsbereich weiterhin ermöglicht bzw. gefördert werden. In diesem Rahmen soll auch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit Sortimenten des Baumarkt- und Einrichtungsbedarfs auf einem brachliegenden Gewerbegrundstück an der Ecke Lönsstraße / Braunschweiger Straße ermöglicht werden. Dafür erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" in diesem Bereich.

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

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

Vor diesem Hintergrund wurden Verkaufsflächen für innenstadttypische und nahversorgungsrelevante Warensortimente ebenfalls ausgeschlossen bzw. begrenzt.

Dies orientiert sich u.a. am Regionalen Einzelhandels-Entwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig, in dem eine Liste der zentrenrelevanten Sortimente als einheitlicher Kriterienkatalog für die kommunale Bauleitplanung vorgegeben wurde.

Lediglich im südöstlichen Geltungsbereich soll der dort seit langem vorhandene Lebensmittelmarkt mit einer entsprechenden Festsetzung an seinem jetzigen, etablierten Standort gesichert werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass hier über den Bestandsschutz hinaus weiterhin ein Standort des Lebensmitteleinzelhandels in einer bestimmten Größenordnung zur Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung möglich ist.

Außerdem wurden zur Sicherung der vorhandenen durchmischten Strukturen bestimmte Nutzungen für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Dies betrifft vor allem Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Negative Auswirkungen auf den durch Wohnen und Betriebe geprägten Bereich der Braunschweiger Straße wären durch die weitere Ansiedlung solcher Nutzungen besonders zu befürchten.

Vor allem Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe können das Einsickern von weiteren, ähnlichen Nutzungen initiieren. Dies könnte möglicherweise zu städtebaulichen Spannungen oder Konflikten führen, denn mit diesen Nutzungen sind in der Folge häufig weitere Erscheinungen wie Ruhestörung, Vermüllung, Kriminalität, Drogenhandel etc. typischerweise verbunden, die eintreten könnten. Städtebauliche Negativwirkungen, wie insbesondere Lärmbelästigungen (durch Zu- und Abgangsverkehr in der Nachtzeit und das Verhalten der Besucher) und Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind zu befürchten und könnten auch in die hier angrenzenden Wohngebiete hineinwirken. Auch könnten im Umfeld dieser Nutzung vor allem in der Abend- und Nachtzeit und für Frauen Angst- und Gefährdungsräume entstehen.

Dies wiederum könnte die vorhandene Gebietsstruktur, die in diesem Bereich der Braunschweiger Straße hauptsächlich durch Wohnnutzung mit einer Durchmischung von kleinerem Gewerbe geprägt ist, gefährden. Die derzeit vorherrschende Situation könnte durch eine solche Entwicklung negativ verändert werden und die Gefahr bestehen, dass die Wertigkeit dieses Gebietes entlang der Braunschweiger Straße als eine der Haupteinfallstraßen zur Innenstadt auf Dauer nachhaltig beeinträchtigt wird (sog. „trading-down-effect"). Aus diesen Gründen wurden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Auch spielen wirtschaftliche Belange bei dieser Ermessensentscheidung der Stadt eine Rolle. Denn bei Zulassung insbesondere von Vergnügungsstätten könnte eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie der vorhandenen Wohnnutzung und den in diesem Bereich typischerweise vorhandenen kleineren Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst werden. Denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Wohnnutzungen und von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Dies wurde selbst von Gerichten anerkannt (s. Urteil des OVG Rheinland-Pfalz v. 11.05.2005). Eine solche Konkurrenzsituation wäre auch in diesem Bereich der Braunschweiger Straße nicht auszuschließen, zumal bereits durch die in den letzten Jahren hier angesiedelten Vergnügungsstätten diese Entwicklung eingeleitet wurde. Da der Erhalt der Mischgebietsstrukturen ein städtebauliches Ziel ist, soll der beschriebenen Entwicklung mit dem Ausschluss dieser problematischen Nutzungen entgegengewirkt werden.

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

So sollen in den an das Plangebiet anschließenden Bereichen der Braunschweiger Straße Vergnügungsstätten durchaus weiterhin zugelassen werden. Dies betrifft z.B. den gewerblich geprägten Bereich südlich des Plangebietes, in dem teilweise Vergnügungsstätten ausdrücklich zugelassen sind. In diesem Stadtbereich kommen die strukturstörenden Eigenschaften von Vergnügungsstätten weit weniger zum Tragen als in dem von überwiegender Wohnnutzung und kleinteiliger Gebäude- und Betriebsstruktur geprägten Plangebiet. Insofern wird der Ausschluss dieser Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für sinnvoll erachtet. Aus diesem Grund erfolgte auch der Ausschluss von Verkaufsflächen für Sex-Shop-Artikel.

Ein Erhalt der vorhandenen Gebietsstrukturen soll darüber hinaus durch den Ausschluss bzw. die Begrenzung der Verkaufsflächen für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente erreicht werden. So wurden Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke auf maximal 300 m² begrenzt. Hierdurch soll zum einen der vorhandenen Mischgebietsstruktur mit kleinteiligen Betrieben und Wohngebäuden Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung gesichert werden.

Die Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von 300 m² wurde gewählt, da dies weit unter dem Grenzwert für großflächige Einzelhandelsbetriebe liegt, aber dennoch eine ausreichend große Fläche für Fachgeschäfte oder kleine Nahversorger (wie z.B.

Bäcker, Schlachter, Reformhaus, Gemüse- oder Feinkostgeschäft) bietet, ohne dass eine problematische Größenordnung bzw. Konzentration von Verkaufsflächen und somit eine schleichende Gefährdung von Innenstadt oder Nahversorgungsstandorten zu befürchten ist.

Als weiteres städtebauliches Ziel soll durch den Ausschluss bzw. die Beschränkung von innenstadtrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der innerstädtischen Kernzone vermieden und die Attraktivität der Gifhorner Fußgängerzone gestärkt werden. Dies ist umso wichtiger, da Plangebiet und Kernzone in relativer Nähe zueinander liegen (die Fußgängerzone befindet sich in ca. 800 m Entfernung). Darüber hinaus hat die Braunschweiger Straße als Haupteinfallstraße zur Innenstadt eine besondere Situation und Funktion inne. Der Kräftigung der Attraktivität der Gifhorner Innenstadt wird daher Vorrang vor dem Interesse Einkaufswilliger im Plangebiet an möglichst kurzen Wegen bei der Besorgung von Gegenständen insbesondere des aperiodischen Bedarfs eingeräumt.

Mit diesen Festsetzungen folgt die Stadt Gifhorn den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Zweckverbandes Großraum Braunschweig von 2008, wonach die Gemeinden gehalten sind, sicherzustellen, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in peripheren Standorten nicht die Existenz der zentralen Lagen sowie der verbrauchernahen Versorgung bedroht ist.
Schwerpunkte des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig von 2005 sind u.a. die Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung sowie die Sicherung der Innenstadtfunktionen. Dem wird mit den getroffenen Festsetzungen zur Sortimentsgestaltung im Plangebiet ebenfalls Rechnung getragen.

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

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Braunschweiger Straße wurde beibehalten. Hierdurch soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild mit einer dichten, zusammenhängenden Bebauung längs der Braunschweiger Straße gewahrt bleibt. Aus diesem Grund wurden auch Beschränkungen für Anlagen wie Lagerflächen, Autoverwertungen und größere Stellplatzflächen festgesetzt, die Auswirkungen auf das Straßenbild hätten. Entlang der übrigen Erschließungsstraßen wurden Baugrenzen festgesetzt. Diese halten in der Regel einen Abstand von 3-4 Metern, um ein Straßenbild mit nicht zu eng stehender Bebauung zu erhalten.

Für das Plangebiet wurde eine örtliche Bauvorschrift mit gestalterischen Vorgaben zu Werbeanlagen erlassen. Hierdurch soll eine überdimensionierte und zu auffällige Reklame mit ihren negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entlang dieser wichtigen Zufahrtsstraße zur Gifhorner Innenstadt vermieden werden.

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

1.1 Sondergebiet „Einzelhandel" (SO)

Auf den Gewerbegrundstücken im Bereich Lönsstraße / Braunschweiger Straße ist die Ansiedlung eines Discounters mit Sortimenten aus dem Baumarkt- und Einrichtungsbedarf vorgesehen. Um dies zu ermöglichen erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel". Dies ist notwendig, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung handelt.

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und weil der bisherige Standort des Einzelhandels-Discounters im südlichen Landkreis Gifhorn aufgegeben und in das Plangebiet und somit die Gifhorner Kernstadt verlagert werden soll, ist von dem Vorhaben eine überörtliche Wirkung zu erwarten. Daher war es erforderlich, den Zweckverband Großraum Braunschweig als Untere Landesplanungsbehörde zu beteiligen und dessen raumordnerische Beurteilung zu dem Vorhaben einzuholen. Dies erfolgte über das Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben gemäß Niedersächsischem Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG). Nach durchgeführter Prüfung wurde das Vorhaben als raumordnerisch zulässig eingestuft.

Die zulässigen Sortimente werden sowohl über die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als auch über städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festgelegt. Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit dem Investor konkret auf das Vorhaben bezogene Verkaufsflächenbeschränkungen bestimmt. Diese entsprechen den Vorgaben, die der künftige Betreiber des Einrichtungs-Discounters festgelegt hat.

So sind nur folgende Warensortimente in streng festgesetzten Flächengrößen zulässig:

-Möbel;
-Artikel für den Innenausbau, Baubedarf;
-Teppichwaren, Bodenbeläge, Tapeten, Malerbedarf;
-Gardinen,
-Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Kurzwaren;
-sonstiger Einrichtungsbedarf;
-Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik, Bestecke und Geschenkartikel;
-Leuchten und Zubehör.

Bei diesen Sortimenten handelt es sich in den vorgesehenen Verkaufsflächengrößen um „unproblematische“ Warensortimente. D.h. die Standorte der Nahversorgung und auch die Einzelhandelsstruktur der Gifhorner Innenstadt werden durch die Ansiedlung eines Vorhabens mit diesen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen an diesem Platz nicht gefährdet. Andere als die genannten Sortimente sind nicht bzw. nur sehr eingeschränkt (entsprechend dem umgebenden Mischgebiet) zulässig. Durch diese konkrete Festsetzung soll vermieden werden, dass möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt andere als die genannten Nutzungen hier angesiedelt werden können, die negative Auswirkungen z.B. auf Nahversorgungsstandorte der Stadt Gifhorn hätten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hier auf eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Damit soll dem Raumbedarf des Einzelhandelsgroßunternehmens auf diesem relativ klein bemessenen Grundstück Rechnung getragen werden. Ebenso ist dies erforderlich, da aus Belangen des Bodenschutzes eine möglichst komplette Versiegelung der Fläche ratsam ist. Näheres hierzu ist unter Punkt B) 6. Altlasten/Immissionsschutz dargelegt. Dies ist an dieser Stelle vertretbar, da das Vorhaben mit den nördlich anschließenden Einzelhandelsgroßunternehmen (Lebensmittelmarkt, Möbelmarkt, diverse Fachmärkte) einen besonderen Standort in diesem Bereich der Braunschweiger Straße darstellt. So ist vorgesehen, ein größeres Gebäude im westlichen Teil der bisherigen Gewerbegrundstücke zu errichten und die erforderlichen Stellplätze zur Braunschweiger Straße hin zu orientieren. Die Zufahrten hierzu erfolgen ausschließlich über die Lönsstraße. Darüber hinaus sind Gebäudelängen über 50 m zugelassen, was der jetzigen Bebauung entspricht und die Erstellung eines großflächigen Marktes ermöglicht.

Um den städtebaulichen Anforderungen einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Braunschweiger Straße zu genügen, wird der Investor verpflichtet, in diesem Bereich entlang der festgesetzten Baulinie ein weiteres, zweigeschossiges Gebäude zu errichten. In diesem Gebäude sollen die üblicherweise in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen, kleinere Geschäfte oder Gastronomie wie Imbiss bzw. Café vorgesehen werden. Dies wird über entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sowie über städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Die unbebauten Flächen längs der Braunschweiger Straße sollen mit Großbäumen und Gehölzen bepflanzt werden. Hierdurch soll eine Straßengestaltung entstehen, die das Bild des südlich anschließenden Straßenraumes aufnimmt und weiterführt.

Altlasten:
Bei den Flächen des Sondergebietes handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort mit Altlastenverdacht. Mehrere durchgeführte Bodengutachten haben diesen Verdacht bestätigt und Sanierungsbedarf festgestellt. Näheres hierzu ist unter B) 6. Altlasten / Immissionsschutz erläutert.

1.2 Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

Entlang der Braunschweiger Straße wurde abgesehen von der Sondergebietsfläche durchgehend Mischgebiet festgesetzt. Dies betrifft auch den bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich nördlich der Limbergstraße. Hiermit wird der vorhandenen durchmischten Struktur von Gewerbe und Wohnen im direkten Bereich der Braunschweiger Straße Rechnung getragen. Insofern werden auch hier die gleichen Festsetzungen wie in den Mischgebieten des übrigen Plangeltungsbereiches getroffen. Der rückwärtige Bereich bleibt weiterhin allgemeines Wohngebiet, da hier die relativ homogene Wohnnutzung überwiegt.

Bei innenstadtrelevanten Warensortimenten (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Schmuck oder Elektrogeräten) wurden die Verkaufsflächen in den Mischgebieten stark beschränkt. Dies erfolgte, da die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich mit einem vielfältigen Warenangebot von erheblicher Bedeutung für die Standortqualität Gifhorns ist. Sie soll daher in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Als Gefahr ist hier die Umlenkung des Einzelhandelsumsatzes von den zentralen Lagen auf die Randbereiche zu nennen, die zu einer Gefährdung der Versorgungsstruktur der Innenstadt führen kann (Leerstände, allgemeines Absinken des Geschäftsniveaus - sog. Trading-down-Effekt). Wegen ihrer strukturstörenden Eigenschaften wurden Verkaufsflächen für Sex-Shop-Artikel in diesem Gebiet, das durch Wohnbebauung und kleinere Betriebe geprägt ist, gänzlich ausgeschlossen.

Bei Sortimenten der Nahversorgung wurde der umliegenden Wohngebiete Rechnung getragen und eine Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke bis maximal 300 m² zugelassen. Hiermit soll eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung ermöglicht werden.

Zu den gewählten Festsetzungen wird auch auf die Erläuterungen zu Punkt „1. Art und Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

Auf der Ostseite der Braunschweiger Straße gegenüber der Einmündung Sandstraße befand sich bisher ein Lebensmittelmarkt. Da dieser in der vorhandenen Lage eine wichtige Funktion zur Versorgung der umliegenden Wohnquartiere mit Gütern des täglichen Bedarfs ausübte, sollen an diesem Standort auch künftig Nahversorgungsmärkte möglich sein. Das erfolgt über die Festsetzung eines gesonderten Mischgebiets (MI 2), für das als Ausnahme Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m² zugelassen werden. Hierdurch soll zum einen erreicht werden, dass eben eine nachfolgende Nutzung mit Lebensmittelmärkten am bisherigen Standort weiterhin möglich ist, und zum anderen soll vermieden werden, dass sich weitere bzw. größere Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich ansiedeln und zu einer Standortverlagerung oder sogar problematischen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe führen.

Aufgrund der andersartigen Bebauung der nördlich anschließenden Grundstücke wurden diese in den Bereich des MI 2 mit einbezogen.

Gleiches gilt für die östlich angrenzende Parkplatzfläche, die bisher in einem anderen Bebauungsplan-Geltungsbereich lag, organisatorisch jedoch dem vorhandenen Lebensmittelmarkt im Plangebiet zugehört.

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

Im rückwärtigen Bereich (ab einer Bautiefe von ca. 20 m von der Braunschweiger Straße) wurde die GRZ auf ebenfalls 0,5 und die GFZ auf 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bebauung begrenzt. Eine Ausnahme hiervon stellt ein Grundstücksbereich (Flurstücke 136 und 137 der Flur 38, Gifhorn) nordöstlich der Sandstraße dar, auf dem ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus parallel zur Braunschweiger Straße und etwas zurückversetzt davon steht. Hier wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung bis zu einer Tiefe von 35 m zugelassen. Dies entspricht der derzeitigen Bebauung, die in der Form auch weiterhin ermöglicht werden soll.

1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der nordöstliche Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Am Wasserturm und Limbergstraße ist derzeit als Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll im rückwärtigen Bereich beibehalten werden, um hier die vorhandene Struktur zu erhalten. Direkt entlang der Braunschweiger Straße wird der bisherigen Entwicklung Rechnung getragen und nunmehr ein Mischgebiet festgesetzt.

Hier ist im rückwärtigen Bereich (allgemeines Wohngebiet) ab einer Bautiefe von 20 m eine geringere Zahl an Vollgeschossen (ein bis maximal zwei) mit einer GRZ von 0,3 und einer entsprechenden GFZ von 0,6 festgesetzt. Hierdurch soll die bauliche Struktur wie bereits in den südlich anschließenden Mischgebieten an der Braunschweiger Straße auch in diesen Wohngebieten fortgesetzt werden.

In den rückwärtigen Bereichen wurde die überbaubare Fläche erweitert, da eine Freihaltung dieser Flächen zu der östlich anschließenden Bebauung keinen Sinn ergibt. Bei diesem Bereich handelt es sich um eine innerstädtische, überwiegend bebaute Ortslage. Eine weitere Freihaltung dieser Flächen, die in keinem Bezug zu anderen Grünflächen oder Grünzügen stehen, wäre in der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes somit nicht begründbar.

Darüber hinaus stellt eine Innenverdichtung ein sinnvolles städtebauliches Ziel dar, dessen öffentlichem Interesse in diesem Fall Vorrang vor der Schutzwürdigkeit eines möglichen privaten Interesses an der Beibehaltung unbebaubarer Grundstücksbereiche eingeräumt wurde.

2. Verkehr

Längs durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verläuft die Braunschweiger Straße, die als südliche Hauptzufahrtsstraße zur Stadt Gifhorn und innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine wichtige Funktion innehat. Hiervon zweigen weitere Stadtstraßen in die angrenzenden Wohngebiete ab. Dies sind die Straßen Am Laubberg, Limbergstraße, Am Quälberg und Sandstraße. Im südöstlichen Plangebiet verlaufen zwei weitere Fuß- und Radwege von der Braunschweiger Straße in die angrenzenden Wohngebiete.

Die Braunschweiger Straße stellt eine Hauptverbindung zum überregionalen Verkehrsnetz dar und bindet in ihrem südlichen Verlauf an die Bundesstraße 4 sowie die Landesstraße 292 an.
Etwas weiter nördlich des Plangebietes schließt sich der Bereich des Stadt-Bahnhofes an und in ca. 800 m Entfernung die Gifhorner Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone.

Die an der Braunschweiger Straße gelegenen Grundstücke werden in der Regel auch über diese erschlossen und angefahren. Lediglich für einige Eckgrundstücke sind Zu- und Abgangsverbote zur Braunschweiger Straße hin vorgesehen, so dass eine Erschließung über die jeweiligen Nebenstraßen erfolgen wird. Dies betrifft z.B. die im Sondergebiet liegenden Grundstücke an der Lönsstraße (ehemals Coca-Cola) sowie die Eckgrundstücke im Bereich der Straße Am Quälberg. Hier ist es aus verkehrstechnischer Sicht und um Gefährdungen auf der vielbefahrenen Braunschweiger Straße zu vermeiden sinnvoll, den Zu- und Abgangsverkehr zu den Grundstücken über die Nebenstraßen abzuwickeln.

Im Süden des Plangebietes verläuft zwischen der Braunschweiger Straße und der Straße Im Hängelmoor ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der im Bebauungsplan als solcher festgesetzt wird. Im Norden des Plangebietes zweigt parallel zur Lönsstraße eine öffentliche Wegefläche von der Braunschweiger Straße nach Westen ab. Diese dient lediglich zur Erschließung der anliegenden Grundstücke und wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich einige einzelne Grundstücke, die nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden sind. Die Erschließung dieser Grundstücke ist jedoch privatrechtlich (z.B. über Baulasten) gesichert, so dass keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu erforderlich sind.

Südlich der Straße Am Laubberg wird die Erschließung der südlich gelegenen, rückwärtigen Grundstücksflächen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Hierfür wurde die bereits vorhandene Grundstücksaufteilung als Grundlage herangezogen. Eine Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche wäre hier nicht sinnvoll, da es sich um lediglich ca. 2-4 Wohnbaugrundstücke im rückwärtigen Bereich handelt, die neu hinzukämen.

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

Straßenbegleitend zur Braunschweiger Straße befinden sich beidseitige Fuß- und Radwege sowie Parkstreifen für öffentliche Stellplätze.
Entlang der Braunschweiger Straße verlaufen verschiedene Buslinien. Haltestellen befinden sich im Bereich zwischen den Straßen Am Quälberg und Sandstraße.
In ca. 500 m Entfernung von der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Bahnhof Gifhorn, der von Regionalbahnen nach Braunschweig und Uelzen angefahren wird.
Das Plangebiet ist somit über die bestehenden Straßen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs gut an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn ist die Frequentierung der Braunschweiger Straße mit 14.000 Kfz/Tag im nördlichen Abschnitt zwischen Am Wasserturm und Limbergstraße und mit 12.900 Kfz/Tag zwischen Sandstraße und Im Freitagsmoor angegeben. In der Straße Am Laubberg wurden 1.000 Kfz/Tag, in der Limbergstraße 4.150 Kfz/Tag, in der Lönsstraße 1.750 Kfz/Tag und in der Straße Am Quälberg 1.000 Kfz/Tag gezählt. Diese Daten basieren auf Verkehrserhebungen, die in den Jahren 1992 bis 1995 durchgeführt wurden.
(Die Daten des aktuelleren Verkehrsentwicklungsentwicklungsplanes 2002 sind hier nicht aussagefähig, weil dabei zusätzlich Prognosedaten des damals geplanten Vorhabens nördlich der Lönsstraße in die Erhebung hineingerechnet wurden. Da dieses Vorhaben jedoch bisher nicht umgesetzt wurde, können diese Daten auch nicht als Grundlage für die Beurteilung des aktuellen Vorhabens auf den ehemaligen Gewerbeflächen südlich der Lönsstraße verwendet werden.)

Verkehrsuntersuchung zur Fachmarktansiedlung (Sondergebiet):
Zur Beurteilung der durch die Fachmarktansiedlung bedingten zusätzlichen Verkehrsströme besonders in der Lönsstraße und im Einmündungsbereich zur Braunschweiger Straße wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Das Wallenhorster Büro „Ingenieurplanung“ erarbeitete im Oktober 2008 ein entsprechendes Gutachten, für das im September 2008 eine Verkehrszählung vor Ort durchgeführt wurde. Dabei wurden auf der Braunschweiger Straße im Bereich nördlich der Lönsstraße 18.400 Kfz/Tag, im südlich anschließenden Bereich 18.700 Kfz/Tag und in der Lönsstraße 1.700 Kfz/Tag gezählt.

Basierend auf diesen Daten wurde das durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Jahr 2020 prognostiziert. Dabei wurde der Kundenverkehr ebenso wie der Mitarbeiterverkehr sowie die Zulieferung berücksichtigt. Das Gesamtverkehrsaufkommen kann demnach mit rund 670 Kfz in 24 Stunden (Kfz/h) angegeben werden. In der nachmittäglichen Spitzenstunde kann mit einem Verkehrsaufkommen von 36 Kfz/h im Quellverkehr und 34 Kfz/h im Zielverkehr gerechnet werden. Dabei werden 60 % des Verkehrs von bzw. in Richtung Süden erwartet und 40 % von bzw. in Richtung Norden.

Bei der An- und Abfahrt von der Lönsstraße in die Braunschweiger Straße ist demnach am Knotenpunktbereich mit einer maximalen mittleren Wartezeit von 43 Sekunden für Linksabbieger aus der Lönsstraße in die Braunschweiger Straße Nord zu rechnen. Dies ist als ausreichend einzustufen und erfordert hier keine weiteren Maßnahmen wie z. B. die Einrichtung einer Lichtsignalanlage.

Die Anlieferung des Fachmarktes ist im westlichen Bereich des Grundstücks über die Lönsstraße vorgesehen. Dabei müssen die Fahrzeuge im Straßenraum drehen und rückwärts an die Laderampe heranfahren. Der Gutachter empfiehlt daher, die Vorfahrtsregelung im Bereich der Straßengabelung Lönsstraße / Lönseck zu ändern und die Bevorrechtigung der Straße Lönseck einzuräumen. Darüber hinaus sollte der Knotenpunktsbereich eingeengt und ein Halteverbot angeordnet werden.

3. Grünflächen / Spielplätze

Das Plangebiet ist bis auf eine Baulücke an der Braunschweiger Straße und vereinzelte Bebauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vollständig und relativ geschlossen bebaut und entspricht somit einer typischen Kernstadtlage.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der gewachsenen Struktur und der vorhandenen Bebauung der Grundstücke die Anlage eines Spielplatzes nicht möglich. Im Plangebiet stehen auch keine Freiflächen zur Verfügung, auf denen durch die Stadt ein Spielplatz hergerichtet werden könnte.
Öffentliche Spielplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst angelegt bzw. anzulegen. In ca. 600 bis 900 m Entfernung zwischen Alfred-Bessler-Straße und Rampenweg befindet sich ein ca. 800 m² großer Spielplatz Er ist im Wald gelegen und mit diversen Spielgeräten ausgestattet. Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird durch diesen Spielplatz mit versorgt.

Grünflächen sind im Plangebiet - außer auf den Privatgrundstücken - nicht vorhanden. Öffentliche Grünflächen befinden sich östlich und südlich des Plangeltungsbereiches am Laubberg bzw. an der Alfred-Bessler-Straße.

Da es sich bei dem Plangeltungsbereich überwiegend um Mischgebiete mit entsprechenden gewerblichen Strukturen handelt, werden die vorhandenen Spiel- und Grünanlagen für ausreichend erachtet.

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

Zwei prägende und erhaltenswerte Eichen, die zwischen Lönsstraße und Am Quälberg auf Privatgrundstücken stehen, sollen erhalten werden. Die im Plangebiet befindliche Eiche, die bis vor einiger Zeit auch als Naturdenkmal geschützt war, wird daher festgesetzt und die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst. Weitere erhaltenswerte Bäume, die als solche festzusetzen wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Belange der Landwirtschaft

Von der vorliegenden Bauleitplanung sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

5. Ver- und Entsorgung

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

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

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

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken selbst versickert werden. Bei der Planung von hochbaulichen Anlagen ist jedoch auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, daß eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist bzw. wie diese erfolgen wird. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV-DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.
Ferner ist für die Versickerung von Niederschlagswasser ggf. ein Antrag nach § 10 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) erforderlich.

Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht möglich, erfolgt die Ableitung von Abflußspitzen über einen Anschluß an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Hierdurch kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards im Plangebiet gewährleistet werden.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-DVWK Arbeitsblatt A 142 vom November 2002 sowie das Merkblatt ATV-DVWK M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom Mai 2004 – zu berücksichtigen.

Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

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

6. Altlasten / Immissionsschutz

Altlasten:

Fläche Braunschweiger Straße 46 (ehemaliges Gelände der Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG >CCE<):

Zu dem Bereich der ehemaligen Gewerbefläche Lönsstraße / Ecke Braunschweiger Straße wurde im Jahr 2005 auf Veranlassung des Grundstückseigentümers durch den TÜV SÜD aus München eine „Orientierende Altlastenuntersuchung" (vom 10.11.2005) sowie am 03.11.2008 eine weitere Untersuchung („Aktualisierung des Altlasten-Bodengutachtens") erstellt. Eine weitere Untersuchung erfolgte im Januar 2009 („Grundwasseruntersuchungen und Sanierungskonzept" vom 28.01.2009, ebenfalls erstellt durch den TÜV SÜD).
Die Gutachten können bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung eingesehen werden.

Diese Untersuchungen werden als Grundlage für die beabsichtigten planungs- und bauordnungsrechtlichen Entscheidungen herangezogen. Sie kommen zu folgenden Ergebnissen:

Boden:
Der Altlastenverdacht auf der ehemaligen Gewerbefläche ist durch die vorgelegten Gutachten bestätigt worden. Die Untersuchungen belegen eine umfassende Geländeauffüllung sowie erhebliche Verunreinigungen des Grundwassers.

Im Bereich der künstlichen Auffüllungen des Geländes sind einige erhöhte Schadstoffwerte festgestellt worden. Diese weisen auf hausmüllartige Einlagerungen hin. In Teilbereichen wurden erhöhte MKW-Gehalte (MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe) gefunden. Hohe Glasanteile im Boden deuten auf Ablagerungen aus der alten Glashütte hin.
Dies alles lässt eine großflächige Altablagerung bestehend aus Produktionsrückständen, Bauschutt, Glas, etc. erkennen, die sich auf das gesamte Grundstück in unterschiedlicher Mächtigkeit bis max. 3,4 m erstreckt. Die Altablagerung reicht nicht bis in die wassergesättigte Bodenzone.

Bodengas:
Es bestehen keine Anhaltspunkte für erhöhte Konzentrationen an problematischen Stoffen wie z.B. aromatischen Kohlenwasserstoffen oder Halogenwasserstoffen.
Lediglich eine Bodengasprobe wies Spuren von leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (= LHWK; hier: Trichlorethan) auf. Weitere Bodengasmessungen sind somit derzeit nicht nötig.

Grundwasser:
Im Grundwasser wurden lokal begrenzt insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gefunden. Die MKW-Konzentration und auch der Gehalt an aromatischen Kohlenwasserstoffen (= BTEX – Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) sind z.T. deutlich erhöht. Ferner liegt ein erhöhter PAK-Gehalt (PAK = Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) vor. Diese Stoffe weisen auf vermutlich großflächige Altablagerungen mit Verbrennungsrückständen und Schlacken hin. Teilweise stark erhöht ist der Borgehalt, der auf eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Hausmüllanteile hindeutet oder ggf. auch auf einen defekten Kanal. Der erhöhte Sulfatgehalt weist auf Bauschutt im Boden hin. Der Arsen-Gehalt des Grundwassers ist tlw. ebenfalls erhöht. Spuren von Phenolen wurden nachgewiesen. Ferner wurden leicht erhöhte Eisen- und Mangangehalte festgestellt.

Der Gutachter kommt abschließend zu der folgenden Einschätzung der bodenbedingten Risiken:

Die Belastung des Grundwassers mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen ist im Wesentlichen auf den Bereich eines Pegels beschränkt, der ca. 10 Meter nördlich des unterirdischen Öl-Tanks liegt. Im Grundwasser der Pumpprobe wurde eine erhöhte MKW-Konzentration gemessen. Die aufschwimmende Öl-Phase weist einen erhöhten MKW-Gehalt auf. Die grundwasser-abstromig errichteten Pegel weisen keine gravierenden MKW-Konzentrationen auf – lediglich Spuren an MKW treten in zwei Pegeln auf.
Nur im Grundwasser eines Pegels wurden erhöhte PAK-Gehalte und Spuren an Phenolen nachgewiesen, die wahrscheinlich von der Tankisolierung mit Bitumen stammen. PAKs sind im Wasser aus zwei Pegeln in sanierungsrelevanten Konzentrationen enthalten.

Der Grundwasserzustrombereich im südöstlichen Grundstücksbereich ist bezüglich der untersuchten Parameter frei von organischen bzw. anorganischen Belastungen. Hier treten keine nennenswerten Auffälligkeiten auf. Das Grundwasser aus einem Pegel ist im Gegensatz zum Wasser aus den anderen Pegeln unauffällig farblos.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die MKW-, PAK-, Phenol- und Bor-Belastung des Grundwassers lokal begrenzt ist und im direkten Zusammenhang mit dem unterirdischen Tank, dem Waschplatz bzw. den Inhaltsstoffen der künstlichen Auffüllung steht. Ein MKW-Schaden mit der aufschwimmenden Öl-Phase überlagert die PAK-Grundwasserbelastung zusätzlich. Die festgestellte gelbliche Verfärbung des Grundwassers aus vier Pegeln ist möglicherweise auf den Einsatz von Löschwasser bei der Brandbekämpfung im direkt südlich vorgelagerten Wohnhaus zurückzuführen.

Der vollständige großflächige Ausbau der gesamten Altablagerung wird aus gutachterlicher Sicht nicht als notwendig erachtet, wenn durch den geplanten gewerblichen Neubau sichergestellt ist, dass die gesamte Auffüllungsfläche oberflächenversiegelt wird. Hierdurch wird künftig eine niederschlagsbedingte Mobilisierung von Schadstoffen aus dem Ablagerungsbereich, der nicht ins Grundwasser einbindet, unterbunden.

Aus gutachterlicher Sicht werden daher folgende Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des geplanten Neubaus für gewerbliche Zwecke empfohlen:

>Schritt 1
- *Durchführung eines 2-stufigen Pumpversuchs (24 Stunden), um die hydraulischen Kenndaten des Grundwasser-Leiters zu ermitteln;*
- *Entleerung und Reinigung des Öl-Tanks.*

Schritt 2
- *Abriss und Entsorgung der Halle inkl. Gebäude sowie der Oberflächen-befestigungen.*

Schritt 3
- *Ausbau von Öl-Tank, Ölabscheider, Sandfang und belastetem Boden bis zur Grundwasser-Oberfläche in den Bereichen Erdtank, Waschplatz und ehemalige Lackiererei;*
- *Abziehen bzw. Absaugen der Öl-Phase von der Grundwasser-Oberfläche bei Pegel B1 und Öl-Tank;*
- *Ausbau bzw. Abdichtung des Abwasserkanals, der Ölabscheider und Sandfang zum städtischen Abwasserkanal entwässert;*
- *Gutachterliche Beweissicherung (Sohl- und Wandbeprobungen).*

Schritt 4
- *Gruben-Rückverfüllung mit Sand/Kies-Gemisch und Bodenverdichtung;*
- *Einbau eines ca. 7 m tiefen Schachtbrunnens (Durchmesser 1 m) im MKW-Schadenszentrum (B1).*

Schritt 5

- *Neubau Gewerbebau, Flachgründung und komplette Oberflächenversiegelung (Asphalt/Beton, PE-Folie im Grünstreifenbereich).*

Schritt 6

- *Betrieb einer Grundwasser-Sanierungsanlage am neuen „Schachtbrunnen B1" und ggf. B3 um MKW-, PAK- und phenolhaltiges Grundwasser abzureinigen. Das entnommene Grundwasser sollte grundwasser-oberstromig über mehrere Sickerschächte und ggf Rigolen wieder in den quartären Aquifer* (= Grundwasserleiter) *eingeleitet werden. Als Sanierungsmöglichkeit bietet sich eine „Pump and Treat" – Maßnahme mit einer Behandlung des Grundwassers in einem Festbettreaktor inkl. nachgeschaltetem Aktivkohlefilter an.*

Die jeweiligen Sanierungsschritte sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren (Abschlussbericht Bodenaustausch, regelmäßige Anlage- und Grundwasser-Kontrollanalytik).<

Der Landkreis Gifhorn, hier die untere Bodenschutzbehörde des Fachbereiches Umwelt, nimmt mit Schreiben vom 06.03.2009 zu den vorgelegten Untersuchungen und dem Sanierungskonzept des Gutachters wie folgt Stellung:

>Die durchgeführten Untersuchungen („Orientierende Untersuchung" vom 10.11.2005, „Aktualisierung des Altlasten-Bodengutachtens vom 10.11.2005" erstellt am 03.11.2008 und „Grundwasseruntersuchung und Sanierungskonzept" vom 28.01.2009; alle vom TÜV-SÜD, München) beschreiben die Bodenverunreinigung umfassen und sind geeignet, als Grundlage für die beabsichtigten planungs- und bauordnungsrechtlichen Entscheidungen herangezogen zu werden.

Der Stadt Gifhorn liegt hierzu ein Konzept zur Nutzung des ehemaligen CCE-Geländes vor, das auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

Nach Auffassung der unteren Bodenschutzbehörde ist das ehemalige CCE-Gelände für dieses Nutzungskonzept geeignet, insb. auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes und einer grundsätzlich anzustrebenden Minderung des naturbelassenen Flächenverbrauchs (bauen auf der grünen Wiese). Hinsichtlich der angetroffenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen schlägt der Gutachter konkrete Maßnahmen vor, die vorsehen, die erkundeten Schadstoffquellen in zwei Bereichen vollständig zu entfernen (Quellensanierung) und die Grundwasser-verunreinigung durch eine hydraulische Reinigung zu sanieren. Die angetroffene Geländeverfüllung soll weitestgehend verbleiben und durch bauliche Maßnahmen komplett versiegelt werden. Eine derartige, vollständige Versiegelung unterbindet den direkten Kontakt mit der Auffüllung und verringert darüber hinaus das Auswaschen von Schadstoffen aus dem Boden. Da ein Ausgasen von Schadstoffen nur einmalig und in Spuren nachgewiesen werden konnte und sich dieser „Fundort" innerhalb eines Bereiches befindet, der durch Bodenaushub zu sanieren ist, kann nach heutigem Kenntnisstand eine Gefahr durch Deponiegas oder sonstige Gase als eher unwahrscheinlich angesehen werden.

Zusammenfassend ist aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes festzuhalten, dass auf Grundlage der gutachterlichen Erkenntnisse sowie des vorgelegten Sanierungskonzeptes die Voraussetzung für eine planerische Festsetzung innerhalb eines Bebauungsplanes sowie für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung bestehen.

Für die planerische Abwägung erscheint aus Sicht des Fachbereiches Umwelt ein Hinweis auf den aktuellen Kenntnisstand sowie eine Festschreibung zur Umsetzung von geeigneten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen (Sanierungskonzept) als ausreichend.

Vorausgesetzt, dass eine statische Betrachtung die Überbauung der Auffüllungen zulässt, ist innerhalb der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren konkret auf die Vorschläge des Gutachters einzugehen. Das vorgelegte Konzept findet die Zustimmung des Fachbereiches Umwelt, ist jedoch anhand von Aussagen zur technischen Ausführung zu verfeinern (Bauablaufplan (Zeitplan) mit Angaben zu Baubesprechungen mit Behördenvertretern, Angaben zur Abfallbeseitigung und des Arbeits- bzw. Immissionsschutzes). Darüber hinaus sind die Angaben zur Sanierung des Grundwassers zu konkretisieren (Verfahren, Dauer, Kontrolleinrichtungen, Kontrollintervalle, etc.).

Alle sanierungsrelevanten Arbeiten sind vor Ort von einem weisungsbefugten Gutachter zu begleiten. Ferner hat der Gutachter vorab Sanierungsziel- und Einleitwerte mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen. Neben der nach Abschluss der Sanierung vorzulegenden Dokumentation der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist die Errichtung weiterer sowie ein ggf. erforderlicher Ersatz von zerstörten Grundwassermeßstellen sowie ein mehrjähriges Grundwassermonitoring verbindlich zu regeln. Weitere Fachbehörden sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen (wie Staatl. Gewerbeaussichtsamt Braunschweig und Zentrale Polizeidirektion Hannover (Kampfmittel)). Vorsorglich wird hier auf das möglicherweise Vorhandensein von asbesthaltigen Zementplatten zur Dacheindeckung hingewiesen.

Es wird empfohlen, vor dem Abriss des Gebäudes mögliche Schadstoffe anhand einer Kartierung der im Gebäude befindlichen Baustoffe feststellen zu lassen.

Eine Information der umliegenden Bewohner über die Sanierungsmaßnahmen vor Baubeginn wird empfohlen. Die Fläche an sich bleibt wegen der verbleibenden Auffüllung im Altlastenverzeichnis. Das Verzeichnis wird nach Vorlage der Dokumentation über die Sanierung entsprechend ergänzt.<

Nach Abwägung folgt die Stadt Gifhorn der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde und nimmt entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan auf. Im Rahmen des bereits mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages wurde geregelt, dass dieser verpflichtet ist, auf seine Kosten die sich aus den Gutachten oder den behördlichen Anweisungen resultierenden Maßnahmen zur Sanierung zu veranlassen bzw. sicherzustellen. Die Stadt übernimmt hierfür keinerlei Pflichten und Kosten.

Übriger Geltungsbereich:

Weitere bekannte Altstandorte befinden sich direkt südlich an das Sondergebiet angrenzend (Flurstück 245/8, Flur 35, Gem. GF) sowie südlich der Einmündung Limbergstraße in die Braunschweiger Straße (Flurstück 141, Flur 38, Gem. GF). Bei beiden Standorten handelt es sich um ehemalige Reinigungsbetriebe.

Darüber hinaus befindet sich südlich der Einmündung Limbergstraße in die Braunschweiger Straße eine Tankstelle.

Zu den genannten Standorten liegen derzeit keine weiteren Erkenntnisse vor. Abschließende Aussagen über ein mögliches Gefährdungspotential, welches von den Altstandorten ausgehen kann, können seitens der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn nicht gemacht werden.
Bei Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte ist mit verunreinigtem Boden zu rechnen. Ferner ist eine Verunreinigung des Schichten- und des Grundwassers nicht auszuschließen. Alle zukünftigen Arbeiten, bei denen ein Kontakt mit verunreinigtem Boden und/oder Wasser nicht ausgeschlossen werden kann, sind insbesondere unter Berücksichtigung der jeweils geltenden umwelt- und arbeitssicherheitsrelevanten Vorschriften zu planen und durchzuführen. Obliegen diese Arbeiten einer Genehmigung, so ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Fachbehörden innerhalb des jeweiligen Verfahrens beteiligt werden.

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

Der Landkreis Gifhorn als untere Bodenschutzbehörde hatte der Stadt Gifhorn empfohlen, dies durch entsprechende Hinweise sicherzustellen, die daher bei den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan erfolgen. Damit wird verdeutlicht, dass gegebenenfalls nähere Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich werden können.

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

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

Lärmschutz:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten und fast vollständig bebauten Bereich. Die Braunschweiger Straße und die anderen davon abzweigenden Erschließungsstraßen sind seit langem bestehende Verkehrswege. Daher sind die gegebenenfalls auftretenden Lärmwertüberschreitungen durch Verkehrslärm vertretbar und hinzunehmen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Zudem werden durch die Neufassung des Bebauungsplanes keine neuen Baurechte geschaffen und auch keine Änderungen der Verkehrssituation initiiert, so dass durch diesen keine Änderung der bereits vorhandenen Situation eintreten wird. Direkt westlich und südlich an die Sondergebietsfläche grenzt Wohnbebauung an. Zur Beurteilung der Geräuschsituation, die aus der geplanten Ansiedlung eines Fachmarktes und dem damit verbundenen Zuliefer- sowie Kundenverkehr entsteht, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Darin kommt das beauftragte Büro „Ingenieurplanung“ aus Wallenhorst zu folgenden Aussagen:

Bei dem Gutachten wurde der Gewerbelärm des neuen Fachmarktes sowie die Vorbelastung durch die nördlich anschließenden Gewerbeflächen berücksichtigt. Die Lärmemissionen gehen dabei vorrangig von den Kundenparkplätzen sowie den Lkw-Anlieferungen aus. Die zugrunde gelegten Nutzungszeiten orientieren sich dabei an den geplanten Öffnungszeiten und wurden von 6 - 22 Uhr berücksichtigt.

Die Lärmimmissionen wurden getrennt für die angrenzenden Mischgebiete und die Allgemeinen Wohngebiete aufgeführt. Es wurde die Gesamtbelastung im Tageszeitraum betrachtet, da nachts keine Lärmquellen im Bereich des Sondergebietes vorhanden sind.
Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an keinem Punkt überschritten. Maßnahmen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich. Es sind jedoch Auflagen zur Baugenehmigung wie z.B. Anlieferungs- und Öffnungszeiten zu beachten. Zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms sind gemäß TA-Lärm keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.

Abschließend lässt sich folgendes zusammenfassen: „Die Berechnungen haben ergeben, dass der geplante Fachmarkt aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form errichtet und betrieben werden kann. Die Auflagen für die Baugenehmigung sind hierbei zu beachten. Ferner wird empfohlen, die westlich des Fachmarktes vorhandene 2,2 m hohe Wand zum Nachbargrundstück zu erhalten."

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Schallschutzes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

7. Sonstige Hinweise

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

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

8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Im Norden des Plangebietes verlaufen die Richtfunktrassen 824 und 839 von Südosten nach Nordwesten. Bauliche Anlagen in diesem Bereich dürfen eine Höhe von 71,0 m über NN nicht überschreiten.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft folgende drei rechtskräftige Bebauungspläne:
1. Nr. 17/64 „Innenstadt Teil II Süd" und jeweils teilweise
2. Nr. 4/63 „Am Laubberg" sowie
3. Nr. 32/67 „Im Hängelmoor".

Es handelt sich dabei um Bereiche entlang der Braunschweiger Straße, die größtenteils als Mischgebiete festgesetzt sind und bereits eine dem Gebietstypus entsprechende abgeschlossene Bebauung aufweisen. In einem kleineren Teil im Nordosten des Geltungsbereiches ist daneben ein „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Auch dieser Bereich ist vollständig bebaut.

Die Mischgebietsfestsetzung aus den Jahren 1968 bis 1970 birgt die Gefahr von städtebaulich unerwünschten Entwicklungen wie z. B. den Ersatz der straßenbegleitenden Gebäude durch Gewerbeflachbauten oder die Ansiedlung von Lebensmittel- oder Fachmärkten mit innenstadttypischen Warenangeboten. Zweck der Bebauungsplanänderung ist daher, durch gezielte Festsetzungen bisher mögliche Fehlentwicklungen zu unterbinden. Im Einzelnen stehen folgende städtebauliche Ziele im Vordergrund:

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

Darüber hinaus soll auf dem Areal eines nicht mehr genutzten Gewerbegrundstückes Lönsstraße / Braunschweiger Straße ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten für die Wohnungsrenovierung und -einrichtung angesiedelt werden. Hierfür ist die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen.

Die städtebaulich steuernde Wirkung wird vornehmlich durch die Vorgabe bzw. durch den Ausschluss von Nutzungen erzielt. Neue Baurechte werden durch die Bebauungsplanänderung nur in einem sehr geringen Maß vergeben.

In den Mischgebieten östlich und westlich der Braunschweiger Straße wird die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht. Diese Festsetzung entspricht weitestgehend der tatsächlichen Situation der bestehenden Bebauung. Gleiches gilt auch für den bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich nördlich der Limbergstraße, der nun ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen wird. Hiermit wird der vorhandenen durchmischten Struktur von Gewerbe und Wohnen im direkten Bereich der Braunschweiger Straße Rechnung getragen. Der rückwärtige Bereich bleibt aber weiterhin ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, da hier eine relativ homogene Wohnnutzung überwiegt.

Auf den Gewerbegrundstücken im Bereich Lönsstraße / Braunschweiger Straße ist die Ansiedlung eines Discounters mit Sortimenten aus dem Baumarkt- und Einrichtungsbedarf vorgesehen. Um dies zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" und einer GRZ von 0,8.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den §§ 1 und 2 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist dabei besonders hervorzuheben:

- Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung (nach § 1 Abs. 1),
- der Erhalt unbebauter Bereiche in genügender Größe sowie Schutz, Pflege und Entwicklung begrünter Flächen in besiedelten Bereichen (nach § 2 Nr. 1) und
- der sparsame Umgang mit den Naturgütern und Erhalt des Bodens (nach § 2 Nr. 3 und 4).

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der so genannten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Sind Eingriffe in den Naturhaushalt mit der Umsetzung der Planung verbunden, so ist nach § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu entscheiden.

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

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

Die Vorschriften dieses Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung. So sind die in der 16. BImSch-Verordnung genannten Lärmgrenzwerte als Anhaltswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten zu berücksichtigen. Als weitere Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau - heranzuziehen, die ebenso Lärmgrenzwerte für die Abwägung vorgibt.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung wurde eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Näheres hierzu ist dem Kapitel B) 6. –Altlasten/Immissionsschutz- zu entnehmen.

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

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

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet ist insbesondere der Boden im Bereich des festgesetzten Sondergebietes zu beachten, in dem Bodenkontaminationen festgestellt und untersucht wurden.
Einzelheiten hierzu sind Kapitel B) 6. – Altlasten/Immissionsschutz - dargestellt.

Fachplanungen

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

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 beschreibt den größten Teil des Geltungsbereichs als bestehende Wohn- und Mischgebiete. Der Bereich des ehemaligen Coca-Cola-Geländes an der Lönsstraße wird als bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet und Siedlungsgebiet mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt der Flächen beschrieben. Eine Verbesserung der Durchgrünung wird empfohlen.

Entlang der Braunschweiger Straße wird die Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum bzw. Verbesserung der Grüngestaltung angestrebt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Grundsätzlich ist für den weitaus größten Teil des Plangebietes festzustellen, dass die bisher gültigen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche und dem Maß der baulichen Nutzung übernommen wurden. Mit zusätzlichen Umweltauswirkungen in Folge der Bebauungsplanänderung ist dort daher nicht zu rechnen.

a) Bestandsaufnahme

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Wohn- oder Gewerbegebäuden bebaut. Die bereichsweise gärtnerisch angelegten Flächen werden durch Stellplätze oder ähnliche Funktionsflächen beeinträchtigt. Insgesamt bietet das Plangebiet für Pflanzen und Tiere nur einen sehr ungünstigen Lebensraum, sodass diesem Siedlungsbiotop lediglich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zugeordnet werden kann (Wertstufe 3).

Das Vorkommen von Fledermauslebensräumen ist unbestätigt, aber nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Abrissarbeiten von Gebäuden der Artenschutz zu berücksichtigen und in Baugenehmigungsverfahren zu dokumentieren ist.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist insgesamt zu mehr als 50 Prozent versiegelt und wird zudem durch unbefestigte Stellplätze und andere Funktionsbereiche zusätzlich beeinträchtigt. Aufgrund dieser intensiven Nutzung sind ungestörte Bodenprofile nicht mehr im Plangebiet vorhanden. Insgesamt hat der Boden damit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3).

Eine Besonderheit stellt das geplante Sondergebiet im Eckbereich „Braunschweiger Straße / Lönsstraße“ dar. Hier wurden bei Voruntersuchungen deutliche Bodenbelastungen mit Schadstoffen festgestellt. Zur Aufklärung und Sanierung der Kontaminationen wurde vom jetzigen Grundstückseigentümer ein Bodengutachten beauftragt, das vom TÜV-Süd, München, ausgeführt worden ist.
Im Gutachten werden verschiedene Maßnahmen zur Überwachung und Sanierung der Altlast vorgeschlagen, die dann zur Zulässigkeit einer weiteren gewerblichen Nutzung führen soll. Nach Durchführung der Sanierung liegt ein verbesserter Zustand des Schutzgutes „Boden“ vor. Einzelheiten zur Untersuchung und Sanierung des Bodens für diesen Planbereich ist dem Kapitel B) 6. - Altlasten/Immissionsschutz - der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser ist von einer Bodenverunreinigung beeinträchtigt, die im Plangebiet vorgefundenen wurde. Im oben bereits genannten Gutachten des TÜV-Süd, München, werden die Belastungen und die geplante Sanierung des Grundwassers dargestellt. Einzelheiten zur Grundwassergefährdung und Sanierung sind ebenfalls in Kapitel B) 6. – Altlasten/Immissionsschutz - der Begründung erläutert.

Schutzgut Luft

Das Schutzgut Luft ist von der Planung nicht betroffen.

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Ortsbild stellt sich als typische Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen dar. Ausgeprägte Grünanlagen fehlen.

Immissionen

Aussagen zur bestehenden Lärmbelastung und zur Lärmentwicklung sind in Kapitel B) 6. - Altlasten/Immissionsschutz - der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

b) Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Festgesetzte Nutzungsänderungen oder -einschränkungen, wie sie für das Plangebiet vorgenommen werden, haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zur Folge.

Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden, zumal diese ohnehin nur eine geringe Bedeutung aufweisen (Wertstufe 3).

Die vorgesehene Altlastensanierung führt zu einer Verbesserung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Der Gesamteindruck des Straßenzuges „Braunschweiger Straße" und das Ortsbild werden sich nicht merkbar verändern. Für den Bereich des Sondergebietes kann durch den geplanten Neubau eines einzeln stehenden Gebäudeteiles unmittelbar an der Braunschweiger Straße ein Lückenschluss erzielt werden, der eine gewisse Verbesserung der Straßenansicht bewirkt.

Weitere Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB liegen nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang vor.

Der Verzicht auf die Planung hätte voraussichtlich das Fortbestehen der jetzigen Situation zur Folge. Negative Auswirkungen auf die Umwelt wären damit nicht verbunden. Allerdings würde die Altlastensanierung zumindest verzögert durchgeführt werden, sodass weiterhin die Gefahr einer Grundwasserbelastung fortbestünde.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Die Sanierung der Altlast auf dem Grundstück Ecke Braunschweiger Straße / Lönsstraße ist als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu verstehen. Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht festgesetzt, da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe vorbereitet werden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Planänderung handelt, die konkret die Modifizierung und Einschränkung von bisher zulässigen Nutzungen zum Ziel hat, stellt sich die Frage nach Standort- oder Planungsalternativen nicht.

3. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen wurde Bestand und Prognose gutachtlich mit üblichen EDV-gestützten Verfahren ermittelt.

Die angewandten Untersuchungsmethoden zur Altlastenerfassung und die vorgeschlagenen Sanierungsverfahren sind im Gutachten des TÜV-Süd, München, vom 25.09.2008 dargestellt.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfungen wurden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt, die durch die Bebauungsplanänderung verursacht oder ausgelöst werden. Ein Monitoring nach § 4c BauGB wird daher nicht durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Boden- und Grundwasserverunreinigung ist eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation der einzelnen Sanierungsschritte und eine regelmäßige Grundwasserkontrollanalytik im Sanierungskonzept vorgesehen.

c) Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd", sollen die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten konkretisiert und eingeschränkt werden. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe, um den Standort für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu stärken. Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Warensortimenten ausgeschlossen, um die bestehende Nahversorgungsstruktur in Gifhorn zu schützen.

Mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die über das bisher zugelassene Maß hinausgehen, ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Eingriffe in den Naturhaushalt oder Beeinträchtigungen anderer Belange des Umweltschutzes, die durch die Bebauungsplanänderung verursacht oder ausgelöst werden, wurden im Rahmen der Umweltprüfung daher auch nicht festgestellt.

Eine Verbesserung des Umweltzustandes stellt die beabsichtigte Bodensanierung auf dem Grundstück Braunschweiger Straße / Lönsstraße dar. Hier werden im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Sondergebietes zur Fortführung einer gewerblichen Nutzung Bodenschadstoffe eliminiert bzw. isoliert. Eine Grundwassergefährdung soll damit nachhaltig ausgeschlossen werden.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

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

2. Bodenordnende Maßnahmen

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

3. Kosten / Finanzierung

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

4. Archäologie

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

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca.	67.000 m²
Bisherige Nutzung:		
Mischgebiet	ca.	45.900 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	8.760 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	12.340 m²
Geplante Festsetzungen:		
Sondergebiet		6.700 m²
Mischgebiet	ca.	42.260 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.700 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	12.340 m²

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Die örtliche Bauvorschrift dient dazu, Standorte und Abmessungen künftiger Werbeanlagen entlang der für Gifhorn wichtigen Hauptverkehrsachse der Braunschweiger Straße zu regeln.
Ziel ist dabei nicht, Werbeanlagen gänzlich aus dem Ortsbild zu verbannen. Vielmehr sollen Werbeanlagen insbesondere an dieser südlichen Hauptzufahrtsstraße zur Stadt Gifhorn so gestaltet werden, dass sie das Ortsbild einerseits nicht beeinträchtigen, stören oder verunstalten, andererseits in individueller und gestalterischer Vielfalt in zeitgemäßen oder historischen Ausführungen zum positiven Ortsbild der Stadt beitragen.

Werbeanlagen dienen u.a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine ungeordnete Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich absenken, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Gerade Werbeflächen mit „Laufbildern" können das Stadtbild beeinträchtigen und prägen bedauerlicherweise bereits in vielen Städten die Ausfallstraßen. Durch überdimensionierte, großflächige oder auffällige Werbeanlagen sind immer weniger die Gebäude selbst die gestaltenden Elemente, sondern eher die Werbeanlagen.
Auch können Verkehrsteilnehmer besonders durch sehr auffällige oder bewegte (Leucht-) Reklame abgelenkt und dadurch gefährdet werden.

Um diese Entwicklung in Gifhorn zu vermeiden, wird eine Gestaltungsvorgabe an der Braunschweiger Straße für erforderlich erachtet. Die Gestaltung bzw. Materialwahl für die bestehenden und zukünftigen Gebäude soll hingegen nicht näher festgelegt werden.

In einem Abstand von mehr als 7 m zur Braunschweiger Straße, also im Bereich der überbaubaren Flächen, wurden Werbeanlagen mit relativ großen Dimensionen und (als Werbetürme etc.) bis zu Höhen von 8 m zugelassen. In Bereichen mit geringerem Abstand zum Straßenrand wurde dagegen Großtafelwerbung nur bis zu einer Breite von 4 m und bis zu einer Höhe von 3 m (bzw. 4,5 m incl. Pfosten) zugelassen. Diese darf nur an den jeweiligen Betriebsstandorten (Stätte der Leistung) aufgestellt werden. Aufrecht stehende Anlagen und Werbeanlagen an Masten, Säulen oder sonstigen Tragwerken wurden bis zu einer Höhe von 5,5 m, an Tankstellen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. In diesen Fällen wurde allerdings die jeweilige Breite auf 2,5 m begrenzt, um eine allzu starke Dominanz zu vermeiden. Die Mehrzahl der bislang errichteten Werbeanlagen unterschreitet die maximal zulässige Größenordnung, so dass es nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen für die betroffenen Unternehmen kommen wird.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht wurden wegen der besonders starken optischen Wirkung, die auf den Betrachter ausgeht, nicht zugelassen. Ebenso wurden akustische Werbeanlagen ausgeschlossen, um nicht zusätzlich zu den vom Straßenverkehr ohnehin ausgehenden Lärmemissionen noch weitere Lärmbelastungen hinzukommen zu lassen.

Auch das Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern und dergleichen zu Werbezwecken auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde ausdrücklich ausgeschlossen, da hierdurch meist öffentlicher Parkraum zweckentfremdet wird.

Nach Abwägung der verschiedenen Belange hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben werden die gewählten Regelungen für angemessen erachtet.

Gifhorn, 11.11.2009

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN