URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd“, 4. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

(Satzung) Stand: 13.10.2010

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 bislang rechtsverbindlichen Bebauungspläne
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Natur und Landschaft / Grünflächen
4. Ver- und Entsorgung
5. Altlasten / Immissionsschutz
6. Sonstige Hinweise / Archäologie
7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Realisierung der Planung

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

D) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Anlage:

1. Pflanzliste

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Im Gebiet südlich des Bahnhofes Gifhorn Stadt hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Einzelhandelsschwerpunkt mit umfangreichen Verkaufsflächen herausgebildet. Auf der westlichen Straßenseite (zwischen Hüttenweg und Lönsstraße) betreibt das Unternehmen „Famila" einen Verbrauchermarkt mit angegliedertem Getränkemarkt. In demselben Gebäude gibt es außerdem zwei Fachmärkte für Schuhe und Bekleidung und weitere Ladeneinheiten mit vergleichsweise kleinen Verkaufsflächen.

Im südlich benachbarten Grundstücksbereich war das Möbelhaus Schlifski angesiedelt. Auch hier sind Teilflächen an weitere Betriebe (u.a. ein Restaurant sowie Verkaufsflächen für Schuhe und Sonderposten) vermietet.

Das Unternehmen „Famila" strebt an, seinen Standort neu zu ordnen. Damit ergibt sich die Möglichkeit, das zurzeit äußerst unattraktive Gebiet auch in städtebaulicher Hinsicht aufzuwerten.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umbau des derzeitigen Verbrauchermarktes zur Neuansiedlung eines Technik-Fachmarktes
- Abriss des dreigeschossigen Möbelhauses und der westlich angrenzenden Gewerbebauten
- Neubau eines Verbrauchermarktes mit ergänzenden Fachmärkten und einer Shop-Zone in einem Abstand von etwa 70 m zur Braunschweiger Straße
- Veränderte Anordnung der Parkplätze und Zufahrten im Sinne einer optimierten Verkehrsführung

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe östlich der Braunschweiger Straße sollen in das Plangebiet einbezogen werden, um auch die künftigen Nutzungsmöglichkeiten für diese Flächen zu regeln. Dabei geht es in erster Linie um einen Fortbestand der bestehenden Nutzungen; eine Neuansiedlung von Betrieben mit innenstadttypischen Sortimenten soll dagegen vermieden werden.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Eine weiter gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB).

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Bahnhof Gifhorn Stadt und der Lönsstraße. Es dominiert eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe und Kleingewerbe. Dabei wird der Bereich westlich der Braunschweiger Straße durch den bestehenden Verbrauchermarkt und den Grundstücksbereich um das ehemalige Möbelhaus

geprägt. Kleinere Teilflächen sind als Mischgebiet ausgewiesen und vorwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Nach Westen wird der Geltungsbereich durch den Ribbesbütteler Weg begrenzt.

Im Osten wird das Plangebiet teilweise von der Braunschweiger Straße begrenzt. Es wurden allerdings auch kleinere Teilflächen östlich der Braunschweiger Straße in das Plangebiet aufgenommen. Es handelt sich hierbei um Flächen beiderseits der Bergstraße, die ebenfalls durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt ist als Mittelzentrum ausgewiesen und hat eine entsprechende Aufgabe als Versorgungsschwerpunkt für das Stadtgebiet und das Umland. Diese Funktion kann durch die beabsichtigten Maßnahmen gesichert und ausgebaut werden.

Eine Vorabstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig führte zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigten Maßnahmen in regionaler Hinsicht vertretbar sind. Soweit die Planung zu einer Verlagerung von Kaufkraftströmen oder Umsätzen beiträgt, dürfte sich dies in erster Linie innerhalb der Stadt Gifhorn bemerkbar machen.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind große Teile des Plangebietes als Sondergebiet dargestellt. Für den Standort des Verbrauchermarktes ist diese Ausweisung bereits seit 1978 wirksam. Der südlich angrenzende Bereich wurde im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ dargestellt. Diese Änderung wurde im März 2000 wirksam. Somit ist die geplante Festsetzung eines Sondergebietes (Zweckbestimmung Einzelhandel) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Klarstellung soll die Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ aufgehoben werden und durch die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ersetzt werden. Dies soll im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Grundstücksbereiche östlich der Braunschweiger Straße sowie nördlich des Hüttenweges sind als Mischgebiet (MI) dargestellt. Kleinere Teilflächen nordöstlich der Straße „Lönseck“ sind als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Bebauungsplan werden diese Teilgebiete als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit ist auch diese Nutzungsart aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weiterhin ist das Grundstück der ehemaligen Fabrikantenvilla im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt. Allerdings ist die vergleichsweise kleine Fläche bereits an drei Seiten von Sondergebiet umschlossen. Es ist daher beabsichtigt, diesen Bereich im Bebauungsplan ebenfalls als Sondergebiet festzusetzen. Bei der Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll eine entsprechende Darstellung auch in den vorbereitenden Bauleitplan aufgenommen werden.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan Gifhorn (1995) bewertet in Karte 8 (Maßnahmenkonzept) alle Teilflächen westlich der Braunschweiger Straße als „Siedlungsgebiet mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt der Flächen". Daher wird eine „Verbesserung der Durchgrünung" vorgeschlagen.

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) wird die Braunschweiger Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eingestuft. Für den Teilabschnitt innerhalb des Plangebietes wird eine Verkehrsfrequenz von annähernd 19.000 KFZ/Tag dargestellt. Diese Größenordnung ist auch für die Zukunft zu erwarten. Die Bergstraße ist im VEP als verkehrswichtige innerörtliche Straße gekennzeichnet. Die Verkehrsfrequenz wird mit 5.600-6.300 KFZ/Tag angegeben.

Die übrigen Straßenzüge in den Randbereichen des Plangebietes (Lönsstraße, Lönseck, Ribbesbütteler Weg, Hüttenweg) sind als nachgeordnete Sammel- und Erschließungsstraßen eingestuft; für den nördlichen Abschnitt der Lönsstraße wird dabei eine Belastung von 2.300-3.200 KFZ/Tag angegeben. Die übrigen Straßen haben eine deutlich geringere Bedeutung bzw. Belastung (unter 1.000 KFZ/Tag).

6. Inhalte der bislang rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Die planungsrechtliche Situation für das Gebiet südlich von Bergstraße bzw. Hüttenweg ist zurzeit relativ unübersichtlich, da die Geltungsbereiche unterschiedlicher Bebauungspläne aneinandergrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 17/64 „Innenstadt Teil II Süd" deckte seit 1970 den gesamten Änderungsbereich ab und galt auch für Gebiete südlich der Lönsstraße. In der Zwischenzeit wurden folgende Änderungen rechtsverbindlich:

Im August 1977 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Dieser Plan umfasst den Bereich des Verbrauchermarktes sowie die Mischgebietflächen südlich des Hüttenweges. Er wird außer Kraft treten, sobald der vorliegende Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

Für den Bereich des ehemaligen Möbelhauses wurde vor etwa 10 Jahren der Bebauungsplan Nr. 86/99 „Lönsstraße Nord" aufgestellt, um die Realisierung eines größeren Einrichtungshauses (mit 3 Verkaufsebenen und umfangreichen Kundenparkplätzen nördlich der Lönsstraße) zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen dem Verbrauchermarkt und dem Straßenzug Lönsstraße/ Lönseck. Das angestrebte Vorhaben kam jedoch nicht zur Ausführung. Auch dieser Bebauungsplan wird außer Kraft treten, sobald der vorliegende Bebauungsplan (4. Änderung) rechtsverbindlich wird.

Für das Gebiet südlich der Lönsstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd", 3. Änderung, erarbeitet und trat im November 2009 in Kraft. Am südlichen Rand des Lönsstraße wird es eine minimale Überschneidung mit dem vorliegenden Plan (4. Änderung) geben.

Dies resultiert aus der geplanten Verbreiterung des Einmündungsbereiches Lönsstraße / Braunschweiger Straße. Ein ca. 2 m breiter Grundstücksstreifen, für den im Rahmen der 3. Änderung die Nutzungsart „Sondergebiet" festgesetzt wurde, wird nun durch die 4. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen, um eine gesonderte Fahrspur für Rechtsabbieger schaffen zu können.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Änderung des Bebauungsplanes dient einer Neugestaltung bzw. Verbesserung in stadträumlicher, funktionaler und verkehrstechnischer Hinsicht:

- Das Erscheinungsbild des bestehenden, städtebaulich integrierten Einzelhandelsschwerpunktes soll ansprechender gestaltet werden.

- Durch ergänzende Warensortimente (insbesondere Technik-Fachmarkt) soll die Zentralität / Kaufkraftbindung der Stadt Gifhorn ausgebaut werden.

- Sonstige Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente sollen durch textliche Festsetzungen begrenzt werden, um ein Gegengewicht zur historischen Innenstadt zu vermeiden.

- Der Abriss des ehemaligen Möbelhauses ermöglicht eine verbesserte Anordnung und Gestaltung der Bebauung.

- Die städtebauliche Neuordnung soll durch eine ansprechende Gestaltung und Bepflanzung der Freiraumbereiche begleitet werden.

- Die Verkehrsführung im Bereich der Braunschweiger Straße soll - im Sinne einer verbesserten Übersichtlichkeit und Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer - optimiert werden

- Die Lage, Anordnung und Gestaltung der Kundenparkplätze soll in logistischer und gestalterischer Hinsicht verbessert werden.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung von Sondergebieten und Mischgebieten geregelt. Diese Festsetzungen haben das Ziel, eine ausgewogenene Entwicklung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet zu unterstützen. Folgende Gesichtspunkte sollen dabei berücksichtigt werden:

- Weiterentwicklung der Innenstadt als traditionellem Einkaufsschwerpunkt mit größeren Fachbetrieben (u.a. für Bekleidung, Spielwaren) und dem spezialisierten Facheinzelhandel für sonstige innenstadttypische Warengruppen (z.B. Uhren, Schmuck, Lederwaren)

- Erhaltung und Weiterentwicklung der dezentralen Nahversorgung (u.a. Lebensmittel, Getränke)in den Wohngebieten.

- Weiterentwicklung sonstiger Einzelhandelsstandorte in den übrigen Teilen des Stadtgebietes, z.B. im Bereich Braunschweiger Straße / Wolfsburger Straße

Diese Zielvorstellungen sind im Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn (2003) dargelegt. Entsprechende Empfehlungen wurden auch in weiteren Fachgutachten zur Einzelhandelsentwicklung auf kommunaler und regionaler Ebene ausgesprochen. Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn ist zurzeit in Bearbeitung. Das beauftragte Büro (CIMA GmbH, Lübeck) hat im Rahmen der Analyse folgende Daten ermittelt:

Für die Einzelhandelszentralität wurde ein Durchschnittswert von 123,6 errechnet, wobei es jedoch abhängig von den Sortimenten erhebliche Unterschiede gibt. Recht gute Zentralitätswerte (>170) werden bei den Warengruppen Bekleidung/Wäsche und Spielwaren erreicht; unterdurchschnittliche Werte wurden dagegen beispielsweise für die Sortimente Sportartikel (113,8) und vor allem im Sortimentsbereich Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik (82,1) ermittelt.

Speziell im Bereich Elektroartikel/Unterhaltungselektonik gibt es demnach einen entsprechenden Kaufkraftabfluss in benachbarte Städte. Zum Verringerung dieses Defizits soll ein möglichst leistungsfähiger Anbieter angesiedelt werden. Im engeren Innenstadtbereich gibt es jedoch keine ausreichend großen Flächen. Es kommt hinzu, dass für den Abtransport bestimmter Waren (z.B. Elektrogroßgeräte) eine direkte Zufahrtsmöglichkeit mit dem PKW erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund bietet sich der zentrumsnahe Standort im Bereich Braunschweiger Straße / Lönsstraße für die Neuansiedlung eines entsprechenden Technik-Fachmarktes an. Für andere Warengruppen (Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Bücher etc.) wird dagegen nach wie vor die Innenstadt mit Fußgängerzone als Standort favorisiert.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, die künftige Zulässigkeit bestimmter Warensortimente im vorliegenden Bebauungsplan zu regeln. Bei den Sondergebieten, die vorrangig dem großflächigen Einzelhandel dienen, erfolgt daher eine Differenzierung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen bzw. angestrebten Warensortimente:

Das Sondergebiet SO 1 umfasst die Grundstücksbereiche des bestehenden Verbrauchermarktes und des ehemaligen Möbelhauses. In diesem Bereich soll ein einheitlich gestalteter Gebäudekomplex entstehen. Das Bauwerk, in dem bislang der Verbrauchermarkt angesiedelt ist, soll dabei größtenteils in diese Maßnahme einbezogen werden.

Die nach Osten orientierte Gebäudefront soll jedoch verändert und in eine völlig neue Fassadengestaltung integriert werden.

- Das derzeitige Gebäude des Verbrauchermarktes soll umgebaut und künftig als Standort für den Technik-Fachmarkt und einen Getränkemarkt dienen.

- Nach Abbruch des ehemaligen Möbelhauses soll der Verbrauchermarkt auf den frei werdenden Flächen neu errichtet werden und eine erweiterte Verkaufsfläche erhalten.

- In etwa 70 m Abstand zur Braunschweiger Straße soll eine neue Eingangsfassade realisiert werden.

- Über einen zentralen Eingangsbereich sollen auch die übrigen Verkaufsflächen, darunter 2 Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe, angebunden werden.

Das Sondergebiet SO 2 umfasst das Eckgrundstück südlich der Einmündung Bergstraße / Braunschweiger Straße. Das Erdgeschoss des besehenden Gebäudes wird größtenteils durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Darüber hinaus ist eine Apotheke in diesem Gebäude angesiedelt, das Obergeschoss wird zurzeit durch Praxen und Bildungseinrichtungen genutzt.

Das Sondergebiet SO 3 befindet sich ebenfalls östlich der Braunschweiger Straße (zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Zufahrt zum Wasserturm). Hier ist ein Fachmarkt für Bekleidung ansässig.

Die vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsbetriebe haben eine wichtige Funktion zur Versorgung der Wohngebiete südlich der Innenstadt, ein großer Teil des Warenangebotes umfasst jedoch auch fachgeschäftstypische Warensortimente.

Insofern ergänzt das Plangebiet den traditionellen Einkaufsschwerpunkt in der historischen Innenstadt, die etwa 500 m nördlich des Plangebiet liegt. Die Fußgängerzone im Bereich zwischen dem Markplatz und dem Schillerplatz hat eine Länge von etwa 700 m.

Zwischen dem Plangebiet und dem südlichen Ende der Fußgängerzone erstreckt sich auf einer Länge von etwa 500 m ein stark befahrener Teil der Braunschweiger Straße. Die bauliche Nutzung ist hier vorwiegend durch Verwaltung (Finanzamt), Dienstleistungsbetriebe und Kleingastronomie geprägt, während der Facheinzelhandel nur in geringem Umfang präsent ist.

Aufgrund dieser Besonderheiten ist ein direktes Zusammenwachsen der beiden Einkaufsschwerpunkte auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat daher folgende Besonderheiten:

- Bezogen auf den Siedlungsbereich der Stadt Gifhorn hat das Plangebiet eine zentrale Lage. Es ist daher städtebaulich integriert und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung der bereits bestehenden Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vertretbar.

- Trotzdem gibt es eine eindeutige räumliche Distanz zur traditionellen Innenstadt mit dem in Gifhorn erfreulich gut aufgestellten Facheinzelhandel. Daher muss ein gegenseitiger Wettbewerb zwischen diesen Schwerpunkten so weit wie möglich vermieden werden.

- Der Verbrauchermarkt erfüllt teilweise die Funktion der Nahversorgung für die Wohngebiete südlich der Innenstadt. Andererseits ist darauf zu achten, dass der Fortbestand der übrigen Nahversorgungszentren nicht gefährdet werden darf.

Vor diesem Hintergrund werden die zulässigen Verkaufsflächen durch konkrete Festsetzungen über einzelne Warengruppen geregelt. Innenstadttypische Sortimente (insbesondere Schuhe, Bekleidung, Spielwaren, Bücher) werden ausgeschlossen oder – unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Verkaufsflächen in den einzelnen Sondergebieten – nur in eingeschränktem Umfang zugelassen.

Für das <u>Sondergebiet SO 1</u> ergeben sich damit folgende Größenordnungen:

- Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes (incl. Getränkemarkt) von 3.200 m² auf etwa 5.000 m²
- Neuansiedlung eines Fachmarktes für Technik/Unterhaltungselektronik (2.900 m²)
- Weitere Fachmärkte, darunter jeweils maximal 750 m² für die Sortimente Bekleidung und Schuhe, insgesamt jedoch maximal 4.000 m²
  (bislang wird in den Gebäuden des Verbrauchermarktes und des Möbelhauses eine Verkaufsfläche von etwa 3.000 m² durch entsprechende Betriebe belegt)

Die Summe der Verkaufsflächen im Sondergebiet SO 1 darf maximal 11.800 m² zuzüglich der Shop-Zone betragen.

Zum Vergleich:
- *Die bislang <u>verwirklichte</u> Verkaufs- und Ausstellungsfläche (einschließlich des Leerstandes im Obergeschoss des Möbelhauses) umfasst etwa 13.400 m².*
- *Die zurzeit <u>zulässige</u> Verkaufs- und Ausstellungsfläche (also einschließlich der nicht realisierten Möbelhaus-Erweiterung) hätte etwa 32.000 m² umfasst.*

Die Flächen der Sondergebiete SO 2 und SO 3 waren bislang als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die dort realisierten Verkaufsflächen erfüllen daher nicht die Merkmale der Großflächigkeit im Sinne von § 11(3) der Baunutzungsverordnung. Gleichwohl bildet dieser Bereich einen räumlichen und funktionalen Bestandteil des Einzelhandelsschwerpunktes, der sich im Gebiet Braunschweiger Straße / Bergstraße / Hüttenweg entwickelt hat. Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, die Zulässigkeit künftiger Warensortimente auch für den Bereich östlich der Braunschweiger Straße zu konkretisieren. Die Realisierung zusätzlicher Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll auf diese Weise vermieden werden.

Zur entsprechenden Feinsteuerung der Warensortimente bietet sich die Ausweisung als Sondergebiet an, zumal es in den betroffenen Grundstücksbereichen bislang keine Wohnnutzung gibt. Die Auswirkungen im Hinblick auf die Verkehrsfrequenz oder sonstige Emissionen werden sich dabei im Vergleich zur bisherigen Mischgebiets-Nutzung nicht verändern. Die Verkaufsflächen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 werden auch künftig unterhalb der Großflächigkeit liegen.

Die Zulässigkeit der Warengruppen orientieren sich an den zurzeit ausgeübten Nutzungen: Im Sondergebiet SO 2 wird auch künftig ein Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche max. 800 m²), im Sondergebiet SO 2 auch weiterhin ein Fachmarkt für Bekleidung (max. 600 m²) als zulässige Nutzung festgesetzt.

Unter der Voraussetzung, dass keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die dezentrale Nahversorgung erzeugt werden, sollen auch weitere Sortimente ermöglicht werden. Damit soll ein angemessener Spielraum offen gehalten werden, um Neuvermietungen zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden auch Verkaufsflächen für folgende Sortimente (Verkaufsfläche jeweils max. 800 m²) zugelassen:

- Teppichwaren, Bodenbeläge, Gardinen
- Tapeten, Farben, Lacke
- Fliesen und Sanitärobjekte
- Möbel, Einrichtungsbedarf

Westlich der Braunschweiger Straße befindet sich die ehemalige „Limberg-Villa" (erbaut 189/98). Das Gebäude steht unter Denkmalschutz; es beherbergt Arztpraxen und weitere Räume für gesundheitliche Einrichtungen (z.B. Physiotherapie).

Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet festgesetzt. Die nördlich bzw. südlich benachbarten Flächen wurden im Rahmen von Bebauungsplan-Änderungen als Sondergebiet ausgewiesen, so dass das verbliebene Mischgebiet nur noch eine kleine „Insel" bildet. Diese Situation steht jedoch im Widerspruch zu dem üblichen Merkmalen eines Mischgebietes, das sich in der Regel über einen größeren Bereich erstreckt und dabei sowohl Wohnungen als auch gewerbliche Nutzungen beinhaltet. Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich ebenfalls als Sondergebiet (SO 4) festgesetzt. Als zulässige Nutzungen werden hier vorwiegend Dienstleistungsbetriebe festgesetzt. Ein Teil des Gebäudebestandes wird zurzeit durch einen kleinen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Entsprechende Nutzflächen sollen auch weiterhin zulässig bleiben.

Bei der zulässigen Gebäudehöhe in den Sondergebieten wurden nach folgenden Kriterien unterschieden:

In der Nachbarschaft zu den Wohngebäuden im Bereich Lönseck wurde die Gebäudehöhe für das Sondergebiet 1 auf maximal 6 m festgesetzt. Dort ist lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer Höhe von 5-6 m vorgesehen. In den übrigen Teilen des Sondergebietes 1 soll eine größere bauliche Höhe ermöglicht werden. Einerseits soll die Fassade in Richtung Nordosten aus städtebaulichen Gründen eine Höhe von etwa 8 m erhalten. Außerdem für Teile des Gebäudes die Möglichkeit offen gehalten werden, für untergeordnete Nutzungen (z.B. Haustechnik, Sozialräume) auch in einem Obergeschoss anzuordnen. Daher wurde die bauliche Höhe hier auf maximal 10 m festgesetzt.

Das Baudenkmal „Limberg-Villa" im Sondergebiet SO 4 hat eine Höhe von mehr als 14 m. Daher wurde die maximale Gebäudehöhe für dieses Sondergebiet auf 15 m begrenzt.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Braunschweiger Straße wurde die bauliche Höhe bewusst etwas niedriger angesetzt, um die besondere städtebauliche Wirkung der Limberg-Villa angemessen berücksichtigen. Die Bebauung im Sondergebiet SO 2, (Eckgrundstück Braunschweiger Straße / Bergstraße) ist – in der Größenordnung der bereits bestehenden Bebauung – in einer Höhe von maximal 13 m zulässig. Für das nach Süden angrenzende Sondergebiet SO 4 wird eine Höhe von maximal 10 m zugelassen. Damit ergibt sich auch eine harmonische Überleitung zu der kleinteiligen Bebauung, die sich in Richtung Süden anschließt.

Mischgebiete

In den Randbereichen des Plangebietes gibt eine Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Es handelt sich dabei um folgende Bereiche:

Zwischen den Sondergebieten und dem Bahnhof Gifhorn Stadt ist der Bereich beiderseits der Braunschweiger Straße durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Westlich der Braunschweiger Straße (nördlich des Hüttenweges) existierte über einen längeren Zeitraum ein Betriebshof für ein Busunternehmen. Die entsprechenden Gebäude- und Freiflächen sind zurzeit ungenutzt.

Auch in Zukunft soll für dieses Gebiet eine Mischung aus Wohnnutzung und Gewerbe fortentwickelt werden. Daher wird weiterhin eine Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Im Sinne eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes wird dabei eine zwingend dreigeschossige Bauweise festgesetzt. In Ergänzung zur bestehenden Bebauung und der Nähe zur Innenstadt bzw. zum Bahnhof Gifhorn Stadt bietet sich dieser Bereich für eine relativ hohe bauliche Dichte an. Vor diesem Hintergrund wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt. Damit wird bei der GRZ die Obergrenze nach §17 BauNVO eingehalten, während bei der GFZ die allgemein gültige Obergrenze von 1,2 überschritten wird.

Diese Überschreitung ist an diesem Standort gerechtfertigt, um das städtebauliche Ziel einer dichten, kompakten Bebauung zu ermöglichen und entsprechende Investitionen, z.B. für Wohn- und Bürogebäude, zu erleichtern. Die zulässige GFZ liegt damit etwas höher als die Obergrenze für besondere Wohngebiete (WB), aber noch deutlich niedriger als die Obergrenzen für Gewerbe- oder Sondergebiete (2,4) oder für Kerngebiete (3.0). Vor diesem Hintergrund geht die Stadt Gifhorn davon aus, dass die Anforderungen nach § 17 Abs. 2 und 3 BauGB (insbesondere die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) erfüllt sind.

Ein relativ kleiner Teil dieses Mischgebietes wird dabei als eingeschränktes Mischgebiet (MIe) festgesetzt. Es handelt sich dabei um den bisherigen Einmündungsbereich des Hüttenweges in die Braunschweiger Straße. Für diesen Bereich kommt erstmals eine bauliche Nutzung in Betracht. In unmittelbarer Nähe gibt es die bestehende Einmündung der Bergstraße in die Braunschweiger Straße und eine künftige Zufahrt zum Sondergebiet SO 1 mit den hierfür erforderlichen Ampelanlagen.

Für die unmittelbare Umgebung dieses Knotenpunktbereiches ist mit relativ hohen Lärmimmissionen zu rechnen. Deshalb wird die Zulässigkeit von Wohnungen in diesem Teil des Mischgebietes aus Gründen des Lärmschutzes ausgeschlossen.

Südöstlich des Einmündungsbereiches Hüttenweg/Ribbesbütteler Weg ist im derzeitigen Bebauungsplan eine Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Hier gibt es zurzeit mehrere Wohngebäude.

Betrachtet man diese Grundstücke im Kontext mit den benachbarten Flächen nördlich des Hüttenweges, die teilweise außerhalb des Änderungsbereiches liegen, so ist ein größeres zusammenhängendes Gebiet mit gemischter Nutzung festzustellen. Daher wird die Nutzungsart „Mischgebiet“ aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Dies gilt in ähnlicher Weise auch für die Mischgebietsflächen im Südwesten des Plangebietes. Hier handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen den Sondergebieten und dem Wohngebiet südlich der Straße Lönseck.

Außer zwei Wohnhäusern existiert dort ein Gebäude, das zurzeit von einer Berufsschule genutzt wird. Vorher gab es dort bereits gewerbliche Nutzungen (Büro, Sportstudio). Für die Zukunft ist ebenfalls eine Nutzung durch Gewerbebetriebe oder durch Bildungseinrichtungen anzunehmen. Im Sinne entsprechender Optionen wird die Nutzungsart „Mischgebiet“ beibehalten.

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 die benachbarten Bereiche beiderseits 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, 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 anderen Bereichen der Braunschweiger Straße Vergnügungsstätten durchaus weiterhin zugelassen werden. Dies betrifft z.B. den gewerblich geprägten Bereich im südlichen Stadtgebiet, in dem teilweise Vergnügungsstätten ausdrücklich zugelassen sind. In diesem Stadtbereich kommen die strukturstörenden Eigenschaften von Vergnügungsstätten weit weniger zum Tragen als in dem innenstadtnahen 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.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten (Geschosszahl, maximale Gebäudehöhe) richtet sich nach der jeweiligen städtebaulichen Situation und dem bereits vorhandenen Gebäudebestand:

Für das Mischgebiet gegenüber der Bergstraße ist eine zwingend dreigeschossige Bauweise mit eine Höhe von maximal 15 m festgesetzt. Damit wird die Größenordnung von zwei bestehenden Gebäuden im nördlichen Teil des Mischgebietes aufgegriffen. Für den südlichen Teil dieses Mischgebietes wäre eine städtebauliche Erneuerung wünschenswert. Falls es zum Abbruch der bestehenden Gebäude kommen sollte, soll sichergestellt werden, dass eine Neubaubauung in dreigeschossiger Bauweise ausgeführt wird.

Für die übrigen Mischgebiete beiderseits der Braunschweiger Straße wurde eine Bebauung mit mindestens zwei, jedoch höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Damit kann ein angemessener Übergang zur jeweiligen Nachbarbebauung hergestellt werden. Die zulässige Gebäudehöhe wurde in diesen Bereichen auf 12 m bzw. 13 m beschränkt.

Die Mischgebiete südlich der Bergstraße und nordöstlich der Straße Lönseck sind bislang durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Diese Größenordnung ist auch für die Zukunft angemessen. Hier werden deshalb maximal 2 Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von höchstens 10 m bzw. 13 m zugelassen.

2. Verkehr

Das Ingenieurbüro Dr. Schubert, Hannover, wurde beauftragt, die entsprechenden Auswirkungen darzustellen und Vorschläge für die künftige Verkehrsführung zu erarbeiten.

Im Rahmen einer Verkehrszählung wurden zunächst die aktuellen Verkehrsströme ermittelt. Auf der Basis dieser Daten wurden zunächst mehrere Varianten für die künftige Verkehrsanbindung entwickelt.

In Abstimmung zwischen der Stadt Gifhorn, dem Investor und dem beauftragten Büro wurde die Variante 5 als günstigste Lösung favorisiert und weiter verfolgt. Darin sind folgende Maßnahmen enthalten:

- Der (vorwiegend zur Braunschweiger Straße orientierte) Zu- und Abgangsverkehr wird über zwei Ein- und Ausfahrten gebündelt.
- Die südliche Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Lönsstraße - gegenüber der Zufahrt zum Betrieb TEDOX
- Die benachbarte Einmündung der Lönsstraße in die Braunschweiger Straße wird mit einer neuen Ampelanlage und getrennten Spuren für Rechts- und Linksabbieger ausgestattet. Hierfür wird die Lönsstraße nach Süden verbreitert.
- Die nördliche Anbindung der Kundenparkplätze an die Braunschweiger Straße wird als neuer Knotenpunkt etwa 30 m südlich der bisherigen Einmündung des Hüttenweges angeordnet.
- Die derzeitige Einmündung des Hüttenweges in die Braunschweiger Straße entfällt. Die Ampelanlage wird an die neue Ein- und Ausfahrt versetzt. Der frei werdende Bereich wird als eingeschränktes Mischgebiet (MIe) ausgewiesen und kann für Parkplätze oder für eine ergänzende Bebauung genutzt werden.
- Der mittlere Abschnitt des Hüttenweges entfällt ebenfalls; die entsprechenden Flächen können in eine Umgestaltung bzw. Erweiterung des Kundenparkplatzes einbezogen werden. Der Hüttenweg stellt sich in Zukunft nur noch als ein etwa 70 m langer Stichweg dar, der nach Westen vom Ribbesbütteler Weg abzweigt. Daher wird sich die Widmung für den öffentlichen Verkehr künftig auf diesen Abschnitt beschränken. Hinsichtlich der übrigen Teilstücke des bisherigen Hüttenweges soll die Widmung eingezogen werden.
- Die zurzeit vorhandenen Ein- und Ausfahrten zur Braunschweiger Straße (nördlich und südlich des ehemaligen Möbelhauses) entfallen. Es verbleibt lediglich eine Ein- und Ausfahrt zur ehemaligen Fabrikantenvilla (Sondergebiet SO 4).

Im Hinblick auf die benachbarten Verkehrswege sind keine gravierenden Veränderungen zu erwarten. Der Ribbesbütteler Weg im Abschnitt südwestlich des Plangebietes wird weiterhin nur relativ schwach belastet sein (800-900 KFZ/Tag).

Für die Braunschweiger Straße und für die Bergstraße ist – bezogen auf die Zählwerte (Herbst 2009) – mit einer moderaten Zunahme um maximal 5-6 % zu rechnen. Andererseits wirken sich folgende Tatsachen vorteilhaft aus:

- Die Verlagerung des Krankenhaus-Standortes wird in naher Zukunft zu einer Entlastung der Bergstraße führen. Dies gilt - wenn auch in geringerem Maße – auch für die Braunschweiger Straße.
- Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Möbelhauses, die ebenfalls eine Zunahme des Verkehrsaufkommens ausgelöst hätte, kommt nicht zur Ausführung.
- Nach aktuellen Zählungen und Beobachtungen ist die jährliche Zunahme des Verkehrsaufkommens geringer als früher verwendete Prognosewerte.

Ergänzend zur zur Umgestaltung der Knotenpunkte an den Einmündungen der Lönsstraße und der Bergstraße (mit neuer privater Zufahrt zum Sondergebiet SO 1) soll eine gestalterische Aufwertung für den dazwischen liegenden Abschnitt der Braunschweiger Straße erfolgen. Dabei soll der Fahrbahnquerschnitt um ca. 1,2 m reduziert werden; die verringerte Breite wird jedoch weiterhin ausreichen, um Fahrspuren für den Geradausverkehr (jeweils 3,25 m breit) und Linksabbiegespuren bzw. dazwischen liegende Fahrbahnteiler (3 m breit) zu ermöglichen.

Der Bereich der Geh- und Radwege an der Ostseite der Braunschweiger Straße kann ebenfalls auf eine geringere Breite reduziert werden. Somit ergibt sich die Möglichkeit, einen Grünstreifen an der Ostseite der Braunschweiger Straße (zwischen Radweg und Fahrbahn) anzulegen, der im Bereich der Grundstückszufahrten jeweils unterbrochen ist. – Diese Umbaumaßnahmen sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Die Abmessungen der öffentlichen Verkehrsflächen lassen jedoch eine entsprechende Unterteilung zu. Nähere Einzelheiten sind im Rahmen entsprechender Ausbauentwürfe zu klären.

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Bahnstation Gifhorn Stadt liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes.

Bushaltestellen befinden sich beiderseits der Braunschweiger Straße (östlich des Sondergebietes SO 1 bzw. westlich des Sondergebietes SO 3). Östlich des Sondergebietes SO 1 ist eine geringfügige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um die Anordnung von Warteflächen zwischen dem Fahrbahnrand und dem Radweg zu ermöglichen. Hierzu müssen Radweg und Gehweg entsprechend verschwenkt werden. Darüber hinaus sollen für die Geh- und Radwege entlang der Braunschweiger Straße Mindestbreiten von 4,10 m hergestellt werden (mind. 2.0 m Gehweg + 1,6 m Radweg + 0,5 m Sicherheitsstreifen). Am östlichen Rand der Sondergebiete SO 1 und SO 4 sowie im südlich angrenzenden Mischgebiet ist hierzu der Erwerb eines Grundstücksstreifens von ca. 0,5 m Breite erforderlich.

Westlich des Sondergebietes SO 3 soll im Bereich einer bereits vorhandenen Bushaltestelle ebenfalls eine Wartefläche für Fahrgäste realisiert werden. Im Rahmen der geplanten Neugestaltung der Braunschweiger Straße ist dies ohne zusätzlichen Grunderwerb möglich.

Für Fußgänger und Radfahrer soll es auch in Zukunft möglich sein, den Kundenparkplatz von der Braunschweiger Straße aus in Richtung Ribbesbütteler Weg/ Hüttenweg zu queren. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht über die Flächen im Sondergebiet SO 1 soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

An verschiedenen Stellen ist eine Erweiterung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt:

- An der Südseite der Lönsstraße soll die Verkehrsfläche um ca. 2 m verbreitert werden, um die Anlage getrennter Abbiegespuren in die Braunschweiger Straße zu ermöglichen.

- An der Westseite der Braunschweiger Straße ist ebenfalls eine Verbreiterung erforderlich, um für Verkehrsteilnehmer, die aus Richtung Schillerplatz oder Bergstraße kommen und nach rechts zum Sondergebiet SO 1 abbiegen wollen, eine entsprechende Abbiegespur zu ermöglichen. Diese Erweiterung der Verkehrsfläche umfasst auch den Anschluss an die private Grundstückszufahrt, so dass die Ampelanlagen vollständig auf öffentlicher Fläche errichtet werden können.

- An der Nordseite des Hüttenweges sollen Flächen erworben werden, um eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Diese Maßnahme ist erforderlich, da der Hüttenweg nach Abschluss der baulichen Erneuerung nur noch ein Stichweg mit etwa 72 m Länge sein wird, der in Richtung Osten vom Ribbesbütteler Weg abzweigt.

3. Natur und Landschaft / Grünflächen

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die Änderung des Bebauungsplanes zielt vorrangig auf eine Änderung der Nutzungsarten bzw. auf eine Konkretisierung der zusätzlichen Warensortimente ab. Außerdem soll die Verkehrsführung optimiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die zulässige Versiegelung, bleibt jedoch unverändert.

Im November 2009 hat das Büro Biodata, Braunschweig, im Auftrag der Stadt Gifhorn einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum gegenwärtigen Zustand der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange erstellt. Dieser Fachbeitrag kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Die Untersuchung,kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächen im Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaft

jeweils eine „sehr geringe Bedeutung" haben.

Eine Ausnahme bildet lediglich der Randereich einer Binnendüne am östlichen Rand des Plangebietes, die eine „mittlere bis hohe Bedeutung" für das Schutzgut „Landschaft" aufweist. Es handelt sich dabei um Ausläufer des Laubberges, der jedoch größtenteils außerhalb des Plangebietes liegt. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorgesehene Umgestaltung des Areals aller Voraussicht nach „zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB" führen wird.

Die Randzonen des Laubberges befinden sich östlich des Sondergebietes SO 2. Die Erhaltung der halbruderalen Gras- und Staudenflur soll im Rahmen der Einstufung als private Grünfläche gesichert werden. Die Bedeutung im Hinblick Arten und Lebensgemeinschaften bzw. auf das Landschaftsbild wird daher in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Summe der Nettobaulandflächen (Sonder- und Mischgebiete) beträgt etwa 70.400 m². Bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 42.240 m².

Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne für Gebiete dieser Größenordnung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn „auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2“ zum BauGB „die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären“ (Vorprüfung des Einzelfalls).

Nach Einschätzung der Stadt Gifhorn führt diese Vorprüfung des Einzelfalles zu folgenden Ergebnissen:

- Es handelt sich um ein weitgehend bebautes, innerstädtisches Gebiet, in dem Maßnahmen der Innenentwicklung (im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB) ermöglicht werden sollen.

- Im Vergleich zu den bislang rechtsverbindlichen Plänen soll der Umfang der zulässigen Versiegelung (Maß der baulichen Nutzung) nicht erhöht werden.

- In der Bestandsbewertung durch das Büro Biodata wurde festgestellt, dass die vorgesehene Umgestaltung des Areals aller Voraussicht nach „zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB“ führen wird.

- Auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und die künftigen Schallemissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Vergleich zu der Zählung (im Herbst 2009) ist zwar mit einer Zunahme der Fahrzeugfrequenz auf der Braunschweiger Straße zu rechnen. Weitere Einflüsse, z.B. die Verlagerung des Krankenhaus-Standortes, tragen jedoch zur Entlastung bei. Im Vergleich zu früheren Prognosen – auch im Hinblick auf die seinerzeit beabsichtigte Erweiterung des Möbelhauses – ist jedoch keine signifikante Veränderung der Belastung auf der Braunschweiger Straße erkennbar.

Vor diesem Hintergrund sind die Anforderungen für einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung und somit auch für das beschleunigte Verfahren erfüllt. Daher kann u.a. ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen (siehe auch Abschnitt A.4).

Aus Gründen des Ortsbildes wurde für kleinere Teile des Plangebietes festgesetzt, dass vorhandene Vegetation zu erhalten ist. Zum Teil handelt es sich dabei um Bereiche, die als private Grünfläche festgesetzt werden; außerdem wurde für Randbereiche der Sondergebiete 1 und 2 eine Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von Bäumen oder Gehölzen festgesetzt. Für alle Sonder- und Mischgebiete wurde außerdem bestimmt, dass je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten ist. Bereits vorhandene Bäume werden demnach angerechnet.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über verschiedene Straßen an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Die Grundstücke sind bereits weitestgehend bebaut, so dass auch die technische Infrastruktur bereits vorhanden ist.

Der Hüttenweg bildet bislang eine Wegeverbindung zwischen der Braunschweiger Straße und dem Ribbesbütteler Weg. Diese Verbindung soll künftig entfallen; die betroffenen Flächen sollen überwiegend in den Kundenparkplatz für das Sondergebiet SO 1 integriert werden.

Nur ein ca. 70 m langer Teilabschnitt östlich des Ribbesbütteler Weg soll als öffentliche Verkehrsfläche erhalten bleiben.

Von dieser Veränderung sind unterschiedliche Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation) betroffen. Im Bereich des Sondergebietes SO 1 kann der Fortbestand vorhandener Leitungen und eine rechtliche Sicherung über Leitungsrechte erfolgen.

Im Bereich des geplanten Mischgebiete MIe ist eine Überbauung der bisherigen Verkehrsfläche beabsichtigt. Daher muss hier ein veränderter Verlauf der jeweiligen Leitungen vorbereitet werden. Die Planzeichnung sieht vor, diese Leitungen in den nordöstlichen Teil des Sondergebietes SO 1 zu verlegen. Für diesen Bereich ist die Eintragung entsprechender Leitungsrechte vorgesehen. Gleichzeitig soll ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der nördlich benachbarten Mischgebietsfläche gesichert werden.

5. Altlasten / Immissionsschutz

Auf nahezu allen Grundstücken im Plangebiet gab es in der Vergangenheit eine gewerbliche Nutzung (Altstandorte). Im Bereich des Sondergebietes SO 1 lag das ehemalige Betriebsgelände einer Glashütte; Teilflächen wurden später durch eine Konservenfabrik genutzt.

Für den Bereich des Verbrauchermarktes und des inzwischen geschlossenen Möbelhauses gab es bereits Untersuchungen zu möglichen Bodenverunreinigungen. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen der Stadt keine Anhaltspunkte vor, die einem Fortbestand der gewerblichen Nutzung bzw. dem Neubau von Gebäuden für eine Einzelhandelsnutzung entgegen stehen.

Der Landkreis Gifhorn als untere Boden- und Immissionsschutzbehörde hat eine Reihe von gewerblichen Altstandorten in verschiedenen Teilen des Plangebietes aufgelistet. Für Teilflächen wurden bereits Orientierungsuntersuchungen und Sanierungen durchgeführt. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen ist mit verunreinigtem Boden zu rechnen. Auch eine Verunreinigung des Schichten- und Grundwassers ist nicht auszuschließen. Bei künftigen Bauarbeiten sind daher die jeweils geltenden umwelt- und arbeitssicherheitsrelevanten Vorschriften zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis wird – ergänzend zu den textlichen Festsetzungen – in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Einmündungsbereich Ribbesbütteler Weg / Hüttenweg hat im Jahr 2009 eine Altlastensanierung stattgefunden. Hier ging es um Verunreinigungen, die offenbar durch die ehemalige Gasanstalt verursacht waren.

Im März 2010 hat das Büro FUGRO CONSULT, Zweigniederlassung Burgwedel, für den Bereich Braunschweiger Straße, Lönsstraße, Ribbesbütteler Weg, Hüttenweg eine historische Recherche und Altlastenbewertung vorgelegt. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Sondergebiete SO 1 und SO 4 und die benachbarten Mischgebiete.

Die Arbeit beinhaltet eine historische Luftbildrecherche (auch im Hinblick auf Bombenangriffe im April 1945), eine ergänzende Aktenrecherche und eine zusammenfassende Bewertung des Gutachters. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

a) Ehemalige Gasgeneratoren-Anlage auf dem Betriebsgelände der ehem. Glashütte

- Analysen aus dem Jahr 2007 für bestehende Grundwassergüte-Meßstellen haben im westlichen Teil des heutigen Verbrauchermarktes eine konkrete Belastung durch PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Der Gutachter führt diese Belastungssituation auf den ehemaligen Standort und Betrieb einer Gasgeneratoranlage auf dem Gelände der ehemaligen Glashütte zurück. Heute befinden sich das Warenlager des Verbrauchermarktes und die LKW-Anlieferung im betroffenen Bereich.

- Durch Abrissmaßnahmen ab 1960 und die spätere Überbauung durch den heutigen Verbrauchermarkt wurden mögliche Belastungen vermutlich verschleppt, umgelagert oder beseitigt. Es besteht der Verdacht, dass die Belastungen nesterartig oder punktuell im näheren Umfeld zur Ablagerung gekommen sein können.

- Das bestehende und zur Umnutzung vorgesehene Gebäude des Verbrauchermarktes versiegelt den weitaus größten Verdachtsbereich der ehemaligen Gasgeneratoren-Anlage. Für den westlich angrenzenden Bereich (LKW-Anlieferung) wird eine Bodensanierungsmaßnahme mittels Auskofferung vorgeschlagen.

- Falls jedoch ein kompletter Neubau (incl. Abriss der vorhandenen Bodenplatte) erfolgen sollte, müssen Baggerschurfe durchgeführt werden, um mögliche Altanlagen und Belastungen zu erkunden und weitere Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten.

b) Ehem. Sandabbau westlich der Braunschweiger Straße

- Im Bereich Braunschweiger Str. / Ecke Lönsstr. existierte eine später verfüllte Sand-abgrabung. Altlastenspezifische Untersuchungen, auch unter Berücksichtigung späterer Folgenutzungen (Tankstellen, Lackiererei), waren allerdings unauffällig. Da jedoch keine Angaben zur Stilllegung, Rückbau von Erdtanks recherchiert werden konnten, ist von einem Restrisiko auszugehen.

- Es ist zu vermuten, dass hier eine ehemalige Düne abgebaut wurde. Großflächige Abgrabungen (Vertiefungen) unterhalb des Straßenniveaus sind jedoch nicht nachweisbar und wurden vermutlich mit vorhandenem Dünensand ausgeglichen.

- Aufgrund des geringen Altlastenpotenzials wird eine spezielle Vorerkundung (vor Beginn der Abrissmaßnahme) nicht als notwendig erachtet. Der Gutachter empfiehlt jedoch, die bekannten Standorte ehemaliger Erdtanks mittels Baggerschurf (unter gutachtlicher Anleitung) aufzusuchen und die Tanks - falls vorhanden - auszubauen. Auch der Untergrund der bestehenden Fundamentbereiche sollte punktuell durch Bagggerschurfe auf mögliche Altablagerungen bzw. Belastungen überprüft werden.

c) Kriegseinwirkungen im Umfeld des Bahnhofes Gifhorn Stadt Gifhorn

- Am 09.04.1945 wurden Flächen nördlich des Plangebietes durch die Alliierten bombadiert. Vorhandene Kriegsluftbilder und spätere Luftaufnahmen von 1963 und 1967 wurden durch die Zentrale Polizeidirektion (Hannover) und das Büro FUGRO ausgewertet. Demnach besteht für den Bereich südlich des Hüttenweges kein konkreter Kampfmittelverdacht. Mit besonderen Auflagen zur Kampfmittelräumung während der Bauphase ist somit nicht zu rechnen. Dagegen hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion empfohlen, Sondierungsarbeiten für die nördlich benachbarten Flächen in Auftrag zu geben

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind mit der Änderung des Bebauungsplanes zwei Themenschwerpunkte zu überprüfen:

- Schutz der baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes vor Immissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm (z.B. Büroarbeitsplätze im Sondergebiet oder Wohn- und Schlafräume im Mischgebiet)

- Gewerbe- und Verkehrslärm, der – bedingt durch die vorgesehene Erweiterung des Einzelhandelsstandortes – innerhalb des Plangebietes erzeugt wird und sich auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes auswirkt.

Im Hinblick auf diese Fragestellungen hat das Büro LAIRM Consult (Hammoor) schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und dabei die Auswirkungen von Gewerbelärm und Verkehrslärm ermittelt. Als Grundlage für die entsprechenden Berechnungen bzw. Prognosen dient die verkehrstechnische Untersuchung (Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert, Hannover) Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die geplanten Nutzungen mit den Anforderungen des Immissionsschutzes im Grundsatz vereinbar sind. Es sind allerdings eine Reihe von Besonderheiten zu beachten:

- Während der Nachtzeiten (22–6 Uhr) muss auf eine Belieferung der Einzelhandelsbetriebe weitestgehend verzichtet werden. Diese Anforderung kann erfüllt werden, weil das betroffene Einzelhandelsunternehmen ein Zentrallager in Schleswig-Holstein betreibt. Die dort beladenen LKW erreichen die Stadt Gifhorn erst im Laufe des Vormittags.

- Eine Nutzung der Kundenparkplätze während der Nachtzeiten (22–6 Uhr) muss ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden. Dies ist bei den Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe zu beachten. Da innerhalb von 15-20 Minuten nach Betriebsschluss noch mit Fahrzeugbewegungen auf den Kundenparkplätzen zu rechnen ist, sollte die Schließung der Einzelhandelsbetriebe spätestens um 21.30 Uhr erfolgen. Eine eingeschränkte Nutzung des Kundenparkplatzes durch einen Gaststättenbetrieb ist allerdings auch in den späteren Abendstunden vorgesehen und in schalltechnischer Hinsicht vertretbar.

- Im Knotenpunktbereich Braunschweiger Straße / Bergstraße kommt es auch ohne die geplante Erweiterung bereits zu Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte. Die geplanten Umbaumaßnahmen – vor allem die Verlagerung der Zufahrt zum Kundenparkplatz um ca. 30 m in Richtung Süden – werden jedoch dazu führen, dass sich die Lärmwerte trotz einer Zunahme der Verkehrsfrequenz nicht erhöhen. Es kommt an dieser Stelle demnach nicht zu einer Verschärfung der lärmtechnischen Situation.

- Für den Knotenpunktbereich Braunschweiger Straße / Lönsstraße ergibt sich eine andere Beurteilung: Hier soll erstmals eine Ampelanlage installiert werden, um eine angemessene Verkehrssicherheit für die künftigen Abbiegeströme zu gewährleisten. Diese Ampelanlage wird zu erhöhten Lärmwerten an einzelnen Gebäudeseiten in unmittelbarer Nähe zu der Einmündung führen. An dieser Stelle ist es daher sachgerecht, bei Bedarf Maßnahmen des passiven Schallschutzes durchzuführen. Als Maßstab für eine eventuelle Lärmsanierung sollen hier die Sanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien (1997) herangezogen werden.

Nähere Details ergeben sich aus der vollständigen Untersuchung, die bei der Stadt Gifhorn zur Einsichtnahme bereit liegt.

6. Sonstige Hinweise / Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der seit dem 19. Jahrhundert durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Im Jahr 1873 wurde eine Glasfabrik gegründet, zuvor existierte dort bereits ein Ziegeleibetrieb. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet liegen bislang nicht vor. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass bei den Bauarbeiten Fundstücke mit musealem Wert entdeckt werden. Es ist daher zweckmäßig, eine archäologische Begleitung der Bautätigkeit vorzunehmen.

7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Bei dem Gebäude Braunschweiger Straße 36 (ehem. „Limberg-Villa") handelt es sich um ein Baudenkmal. Dies wird in der Planzeichung nachrichtlich vermerkt.

Über dem Plangebiet verlaufen zwei Richtfunktrassen. Im Bereich dieser Trasse 839 werden bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 71 m über NN ausgeschlossen. Innerhalb der Trasse 824 ist die bauliche Höhe auf maximal 87 m über NN beschränkt. Von diesen Regelungen sind Flächen im Sondergebiet SO 1 und in den südlich angrenzenden Mischgebieten betroffen.

Für die geplanten Nutzungen ist dies allerdings kein nennenswertes Hindernis, da die maximale Geländehöhe bei etwa 57,50 m über NN liegt und die zulässige Höhe der Gebäude im betroffenen Bereich bereits aus städtebaulichen Gründen begrenzt ist (maximal 6-12 m). Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) können ausnahmsweise auch in größerer Höhe zugelassen werden, müssen dann jedoch die maximal zulässigen Abmessungen im Bereich der jeweiligen Richtfunktrassen einhalten. Im Verlauf der Richtfunktrasse 839 ergibt sich somit – bei einer NN-Höhe von 57,50 m - eine maximal zulässige Höhe von 13,50 m.

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Eine Neuanlage von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Es sind allerdings Umgestaltungen und Erweiterungen öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Lönsstraße und der Braunschweiger Straße erforderlich, um die künftigen Ein- und Ausfahrten zum Sondergebiet SO 1 realisieren zu können. In diesem Zusammenhang müssen Ampelanlagen erweitert bzw. neu installiert werden. Die Maßnahmen sind vom Investor nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Gifhorn durchzuführen.

Im Nordwesten des Plangebietes muss noch ein Ausbau vorhandener öffentlicher Straßen erfolgen. Es handelt sich dabei um einen ca. 75 m langen Abschnitt am nördlichen Ende des Ribbesbütteler Weges und um das etwa 70 m lange Teilstück des Hüttenweges, das auch in Zukunft weiterhin als öffentlicher Verkehrsfläche dienen soll. Am Ende des künftigen Stichweges muss zusätzlich noch eine Wendemöglichkeit hergestellt werden.

Die noch erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Bereich Ribbesbütteler Weg / Hüttenweg sollen durch die Stadt Gifhorn ausgeführt werden. Für diese Maßnahme ist die Erhebung von Anliegerbeiträgen vorgesehen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Soweit eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich wird, kann dies überwiegend durch Tausch- bzw. Kaufverträge zwischen der Stadt und der Immobiliengesellschaft der Fa. Famila geregelt werden. Weitere Ankäufe für die Erweiterung von Verkehrsflächen sollen ebenfalls auf dem Verhandlungswege vorbereitet werden. Sonstige bodenordnende Maßnahme werden daher nicht erforderlich sein.

3. Kosten / Finanzierung

Es ist vorgesehen, einen städtebaulichen Vertrag mit der Immobiliengesellschaft der Fa. Famila abzuschließen, um die Planungs- und Baukosten für das Vorhaben und für begleitende Maßnahmen zu regeln.

Für die geplante Ausbaumaßnahme im Bereich Ribbesbütteler Weg / Hüttenweg ist eine Abrechnung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches vorgesehen. Demnach sind 10 % der Kosten durch die Stadt Gifhorn zu tragen. Die übrigen Kosten werden auf die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke umgelegt.

D) Flächenbilanz

Bisherige Festsetzungen:

Sondergebiet (Verbrauchermarkt):	17.040 m²
Sondergebiet (Einrichtungshaus):	22.010 m²
Mischgebiet:	30.620 m²
Öffentliche Verkehrsflächen:	18.050 m²
Öffentliche Grünflächen	1.380 m²

Geplante Festsetzungen:

Sondergebiet SO 1:	39.560 m²
Sondergebiet SO 2:	7.260 m²
Sondergebiet SO 3:	1.740 m²
Sondergebiet SO 4:	1.650 m²
Mischgebiet:	18.370 m²
Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung (MIe)	1.820 m²
Öffentliche Verkehrsflächen:	16.350 m²
Öffentliche Grünflächen	1.670 m²
Private Grünflächen	680 m²
Geltungsbereich insgesamt:	89.100 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.

Die Gestaltung bzw. Materialwahl für die bestehenden und zukünftigen Gebäude soll nicht näher festgelegt werden; die örtliche Bauvorschrift soll lediglich dazu dienen, Standorte und Abmessungen künftiger Werbeanlagen entlang der Braunschweiger Straße zu regeln. Damit sollen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch übermäßig große Werbetafeln oder durch hohe, an Masten oder Pylonen montierte Werbeanlagen werden.

Werbeanlagen dienen vorrangig 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.

In einem Abstand von mehr als 7 m zur Braunschweiger Straße, also auch im Bereich der überbaubaren Flächen, werden Werbeanlagen mit relativ großen Dimensionen und (als Werbetürme etc.) bis zu einer Höhe 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.

Für das Sondergebiet 1, das als Standort mehrer großflächiger Märkte vorgesehen ist, wurde – abweichend von den allgemein gültigen Bestimmungen - festgesetzt, dass hier maximal 1 Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 10 m zulässig ist. Diese Bestimmung berücksichtigt die besondere Größenordnung der hier zulässigen Betriebe, nimmt andererseits jedoch in angemessener Weise Rücksicht auf das Ortsbild und insbesondere auf das Baudenkmal „Limberg-Villa". Als Standort eines entsprechenden Werbepylons bietet sich der Straßenrandbereich der Braunschweiger Straße im Südosten des Sondergebietes 1 an.

Störende Wirkungen gehen nicht nur von der Breite und Höhe von Werbeanlagen, sondern auch von optischen Effekten aus. Gerade Werbeflächen mit „Laufbildern" können das Stadtbild beeinträchtigen und prägen bereits in vielen Städten die Ausfallstraßen. Auch können Verkehrsteilnehmer besonders durch sehr auffällige oder bewegte (Leucht-) Reklame abgelenkt und dadurch gefährdet werden.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht werden daher nicht zugelassen. Ebenso werden 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 wird ausdrücklich ausgeschlossen, da hierdurch meist öffentlicher Parkraum zweckentfremdet wird.

Gifhorn, 18.10.2010

STADT GIFHORN

Birth
Bürgermeister

Anlage 1 - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo - platanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus communis	Wilder Birnbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohren-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt