URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

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

Inhalt

A) Allgemeines 3

1. Raumordnung und Landesplanung 3
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage 4
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes 5
4. Fachplanungen 5
5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes 5

B) Planungsinhalte 7

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 7
   1.1 Urbanes Gebiet (MU) 7
2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen 10
   2.1 Straßen und Wege 10
   2.2 Ruhender Verkehr 10
3. Ver- und Entsorgung 10
4. Vorbeugender Brandschutz 10
5. Grünordnung und Landschaftspflege 11
7. Örtliche Bauvorschrift 11
8. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen 11
9. Ablauf des Planverfahrens 15
   9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 15
   9.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 15
   9.3 Öffentliche Auslegung 16
   9.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 16

C) Umweltbelange 17

1. Grünordnung und Landschaftspflege/ Eingriffsregelung 17
2. Denkmalpflege 17
3. Altlasten 17
4. Immissionsschutz 18

D) Realisierung der Planung 19

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet 19

E) Flächenbilanz 19

A) Allgemeines

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet ist als bestehender Siedlungsbereich dargestellt. Darüber hinaus gibt es keine zeichnerischen Festlegungen für das Gebiet. Insofern stehen der Fortbestand und die Weiterentwicklung gemischter Nutzungen im Hinblick auf die zulässige Geschosszahl, die Bauweise und neue Regelungen zur Sicherung der Erschließung auf der Westseite der Braunschweiger Straße, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres zu gewährleisten, mit den Zielen der Raumordnung im Einklang. Statt der bisher festgesetzten Mischgebiete wird entsprechend der Lage im Mittelzentrum und um die mittelzentralen Aufgaben flexibler erfüllen zu können, künftig Urbanes Gebiet festgesetzt.

Mit seinem Schreiben vom 17.11.2020 weist der Regionalverband Großraum Braunschweig insbesondere auf das Verbot von Einzelhandelsagglomerationen wie folgt hin:

Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekt nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Der Begriff Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP umfasst ***Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe*** *gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO.*

Nach Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

(...)

Ich möchte Ihnen weiter den Hinweis geben, dass die Agglomerationsregelung (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) beachtet werden muss.

Da in dem mir vorliegenden Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden und nur in den eingeschränkten Urbanen Gebieten eine Verkaufsflächenbeschränkung von 300 m² je Ladeneinheit vorgenommen wird, kann im Plangebiet eine Ansammlung von kleinflächigen Einzelhandels- betrieben entstehen. Diese kleinflächigen Betriebe können in Verbindung mit dem bestehenden Fachmarktzentrum südlich des Plangebietes eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² erreichen, sodass die Agglomerationsregelung greift.

Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m² VKF), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

(...)

Ob eine Agglomeration aus raumordnerischer Sicht gegeben ist, kann anhand der Kriterien auf 5. 19f. der „Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des

Einzelhandels des LROP" (herausgegeben vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von September 2019) geprüft werden.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemischte Baufläche wirksam dargestellt.

Da lediglich die zulässige Geschosszahl und die Bauweise sowie Regelungen zu Zu- und Abfahrt mit Blick auf die Sicherstellung der Erschließung aller Grundstücke einerseits und von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres auf der Braunschweiger Straße andererseits geändert werden, werden die Planungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Bebauungsplan werden Urbane Gebiete festgesetzt.

Die Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd", 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), der am 30.12.2010 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn rechtskräftig wurde und den Bebauungsplan Nr. 34 „Schwarzer Weg – Bergstraße" Neufassung, Teilbereich I mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), der durch Bekanntmachung vom 31.03.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft getreten ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung zu Nachverdichtung. Der Planbereich umfasst rd. 20.800m², von denen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 9.200m² versiegelt werden dürfen. Somit kann von den Möglichkeiten des Verfahrens Gebrauch gemacht werden.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits gemischte Bauflächen dar.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,08 ha, befindet sich nördlich der Regionalbahntrasse und wird von der Braunschweiger Straße von Norden nach Süden durchquert. Im Südwesten befindet sich ein Verbrauchermarkt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Verbrauchermarkt ist nicht Gegenstand der Änderung.

Die örtliche Bauvorschrift wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und auch auf den Erweiterungsbereich anzuwenden sein.

Der Zustand des Planbereiches ist vor Ort aktuell durch Abrissmaßnahmen und rege Bautätigkeiten bestimmt. Dabei ist unter anderem offensichtlich geworden, dass im Zusammenhang mit den Neubebauungen entlang der Braunschweiger Straße die verkehrliche Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke so zu regeln ist, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres auf der Braunschweiger Straße gesichert sind.

Ferner verfolgt die Stadt mit der Planung die Absicht, in diesem zentralen Bereich eine adäquate Verdichtung und Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und angemessene Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen.

4. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft an dieser Stelle keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Da der Planbereich sich im Geltungsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne befindet, deren Geltungsbereiche beide in verkehrslärmvorbelasteten Bereichen liegen, liegen der Planung die schalltechnischen Gutachten zu Grunde, die der Ursprungsplanung zu Grunde gelegt wurden.

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

Die Stadt beabsichtigt, auf dem Grundstück Braunschweiger Straße 25 eine urbane Neubebauung durch ein Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Da das Grundstück im Grenzbereich zweier Bebauungspläne liegt, wird es erforderlich, die Festsetzungen aufeinander abzustimmen.

Gleichzeitig hat sich auf der Westseite der Braunschweiger Straße im Zuge aktueller Abriss- und Neubautätigkeiten gezeigt, dass die verkehrliche Erschließung der Grundstücke dort im Hinblick auf die Sicherstellung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres auf der Braunschweiger Straße im Einmündungsbereich der Bergstraße zu regeln ist.

Dabei ist auch die sinnvolle Bebaubarkeit einzelner sehr schmaler Grundstücke im Hinblick auf die Bauweise zu regeln, um auch in Zukunft eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke in der zentralen Lage zu ermöglichen und unerwünschten Baulücken vorzubeugen. Auch

hier ist auf Grund der zentralen Lage eine urbane Bebauung zu erwarten. Um im Hinblick auf die Nutzungsmischung flexibler agieren zu können, wird künftig Urbanes Gebiet (MU) im Planbereich festgesetzt.

Auf Grund der durch den Verkehrslärm vorbelasteten Lage an der Straße und unweit der Bahn werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz gegenüber den Emissionen des Straßenverkehres und des Bahnverkehres aus den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne übernommen. Dies erscheint im Hinblick auf die künftige Nutzung als Urbanes Gebiet vertretbar, da dort keine strengeren Maßstäbe anzulegen sind als im Mischgebiet, das zuvor festgesetzt war. Hinsichtlich der aus dem Gebiet selbst zu erwartenden Emissionen ist die Vorgehensweise ebenfalls angemessen, da an der grundsätzlichen nachbarschaftlichen Situation keine Veränderungen zu erwarten sind. Es wird lediglich ein flexiblerer Umgang hinsichtlich der Nutzungsmischung ermöglicht.

B) Planungsinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen waren im Umfang von 1,54 ha Mischgebiete festgesetzt. Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 ist die Kategorie des Urbanen Gebietes (MU) gem. § 6a BauNVO eingeführt worden, die gleichermaßen der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, dienen. Dabei ist ausdrücklich bestimmt worden, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

In der zentralen Lage Gifhorns an der Hauptzufahrt in die Innenstadt wird damit ein angemessener Spielraum für Nutzungen eröffnet, der gleichermaßen Raum für urbanes Wohnen und gewerbliche Nutzungen bietet. Dabei wird bestimmt, dass Wohnnutzungen entlang der Braunschweiger Straße erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig sind. So soll gewährleistet werden, dass die Erdgeschossbereiche gewerblich genutzt werden. Dabei sind vorzugsweise solche Nutzungen vorzusehen, die einen unmittelbaren Zugang von der Straße erfordern wie zum Beispiel Gastronomie, Einzelhandel oder Arztpraxen.

Um der zentralen Lage in der Stadt Rechnung zu tragen und eine adäquate Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücke zu sichern, wird die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 in Anspruch genommen werden.

Da eine mehrgeschossige Bebauung zu einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden beiträgt, wird eine Mindestgeschossigkeit von zwei festgesetzt. Damit der Neubebauung in der Braunschweiger Straße 25 ein städtebauliches Signal gesetzt werden soll, wird dort eine viergeschossige Bebauung zugelassen. Darüber hinaus wird dreigeschossige Bauweise vorgesehen. Um eine angemessene Höhenentwicklung sicherzustellen, werden die Oberkanten der baulichen Anlagen in der Höhe bei drei Geschossen auf 15 m über dem Bezugspunkt und bei vier Geschossen auf maximal 18,5 m begrenzt. So wird eine angemessene Höhenentwicklung sichergestellt, ohne dass es zu unangemessenen Verschattungen kommen soll.

Da die Grundstücke teilweise insbesondere entlang der Braunschweiger Straße sehr schmal sind, wird abweichende Bauweise zugelassen. Es ist offene Bauweise, halboffene Bauweise (eine Bebauung mit einseitigem Grenzabstand) und geschlossene Bauweise zugelassen. Im Einzelfall wird es dazu erforderlich, dass sich die Grundeigentümer gegenseitig Baulasten einräumen. Mit den gewählten Festsetzungen erachtet die Stadt, geeignete Spielräume für angemessene Bebauungen in der innerstädtischen Lage an einer Hauptzufahrtsstraße zu sichern. Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO können im Bebauungsplan von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweisen festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht, um eine sinnvolle Bebauung und Ausnutzung der Baugrundstücke insbesondere auf der Westseite der Braunschweiger Straße zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und zur Sicherung einer einheitlichen Bauflucht entlang der Braunschweiger Straße durch Baulinien definiert. So wird einer-

seits das Ziel erreicht, eine Bauflucht entlang der Braunschweiger Straße nachhaltig zu sichern und andererseits in den hinteren Bereichen die größtmöglichen Spielräume zu sichern. Dabei ist bei der Realisierung die Niedersächsische Bauordnung hinsichtlich der Grenzabstände zu beachten.

Um in den Erdgeschossbereichen flexibler bei der Gestaltung zu sein und zum Beispiel Arkaden zu ermöglichen, werden Rücksprünge bis zu 4m zugelassen, die dann auch im Untergeschoss zum Beispiel zum Bau von Tiefgaragen konstruktiv übernommen werden können.

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke einerseits und zur Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres auf der Braunschweiger Straße und im Einmündungsbereich der Bergstraße werden die Zu- und Abfahrtsbereiche zeichnerisch festgelegt, wo dies zur Sicherung des Planungszieles erforderlich ist. Darüber hinaus wird ein Zu- und Abfahrtsverbot für die betreffenden Grundstücke festgelegt. Entlang der Flurstücke 42/2, 60/3, 63/1, 64/8 und 316/3 gilt zur Braunschweiger Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot. Hiervon ausgenommen ist die im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrt zum Flurstück 60/3. Auf dem Flurstück 60/3 ist ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 42/2 und 63/1 festgesetzt. Eine lagetreue Festsetzung der Zuwegung wird als zu weitgehend erachtet, da sie die Planungsmöglichkeiten der betreffenden Grundeigentümer im Vorfeld unangemessen einschränkt. Sie ist entsprechend der Erfordernisse der Feuerwehr im Rahmen der Realisierungsplanung sicherzustellen. Dabei werden je nach geplanter Zahl der Vollgeschosse unterschiedliche Anforderungen an die Realisierung zu stellen sein.

Für die Zu- und Ausfahrt zur Braunschweiger Straße vom Flurstück 63/1 besteht Bestandsschutz bis zu Realisierung der Zu- und Ausfahrt über das Flurstück 60/3.

Die Flurstücke 58/10, 58/8 und 45/8 sind mit 3 Mehrfamilienhäusern bebaut. Ebenso ist die Stellplatzanlage mit 2 Zufahrten genehmigt und angelegt. Nach dem noch gültigen B-Plan wurde die Zufahrt über das benachbarte Grundstück (Famila) festgelegt. An dieser Erschließung wird auf Grund der Änderung des Bebauungsplans nichts verändert. Die Erschließung dort ist über die bestehende Zuwegung nach wie vor gesichert.

Durch die gewählte Art der Festsetzungen zur Erschließung einerseits und zur Bauweise andererseits erachtet die Stadt, in angemessener Weise eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit und Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen und gleichzeig die Erschließung der Grundstücke zu sichern, ohne den fließenden Verkehr auf der Braunschweiger Straße unangemessen zu beeinträchtigen. Insbesondere wird im Bereich der bisherigen Zu- und Ausfahrt des Flurstückes 63/ 1 (Braunschweiger Straße 28) künftig die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern vermieden und im Bereich des Fahrbahnteilers in der Braunschweiger Straße die Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge ohne zusätzliche Erschwernisse ermöglicht.

Um die Gestaltung des Straßenraumes entlang der Braunschweiger Straße räumlich in der historischen Bauflucht zu sichern und einen der zentralen innerstädtischen Lage entsprechenden räumlich gefassten Eindruck zu gewährleisten, werden Baulinien entlang der Straße gewählt, während für die straßenabgewandten Seiten Baugrenzen als angemessen erachtet werden, um bei der Bebauung dort die größtmöglichen Spielräume zu eröffnen.

Da in der Stadt nach wie vor ein hoher Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten besteht, wird entsprechend dem Beschluss des Rates festgesetzt, dass 20% der Wohneinheiten so auszuführen sind, dass sie mit Mitteln für den sozialgeförderten Wohnungsbau gefördert werden könnten. Dabei wird es offen gelassen, ob es sich um Mietwohnungsbau handeln soll oder ob zur Eigentumsbildung von Familien mit mehreren Kindern beigetragen werden soll.

Mit der Baurechtsnovelle ist das urbane Gebiet neu eingeführt worden, für das die Orientierungswerte gem. DIN 18.005 bei 63 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bei Nacht liegen. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war die Planung auf ein Mischgebiet ausgelegt gewesen. Dort betragen die Orientierungswerte bei Tag 60 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A). Da das Gutachten belegt, das die geringeren Werte im Rahmen der bisherigen Planung gewahrt waren und da sich die Verkehrsmengen im Plangebiet seither nicht signifikant verändert haben, wird es als angemessen erachtet, auf das vorliegende Gutachten zurückzugreifen.

2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

2.1 Straßen und Wege

Mit dem Bebauungsplan wird im Umfang von 0,52 ha die Braunschweiger Straße, die Bergstraße und An der Gasanstalt als Fläche für Straßenverkehr festgesetzt. Damit werden im Wesentlichen die bestehenden Verkehrsanlagen erfasst. Lediglich entlang des neu zu bebauenden Flurstückes 91/3 (Braunschweiger Straße 25) wird die Straßenverkehrsfläche zu Gunsten der neu zu errichtenden Bushaltestelle erweitert, so dass dort in angemessener Weise Fußwegeführung und Bushaltestelle neben der Fahrbahn entstehen können.

Auf der Westseite der Braunschweiger Straße werden die örtlichen Verhältnisse durch die Planfestsetzungen nachvollzogen. Der bestehende Fußweg wird in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Die vorhandenen Straßen wurden entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) gebaut. Die Straßen sind gewidmet.

2.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind im Rahmen der Realisierung entsprechend der jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze stehen entlang der Straßen, insbesondere in den Seitenstraßen, zur Verfügung. Da durch den Bebauungsplan keine neuen Straßen erstmals realisiert werden, werden keine neuen, zusätzlichen öffentlichen Parkplätze entstehen.

3. Ver- und Entsorgung

Mit der Planung wird ein Bereich hinsichtlich der Baugrenzen, der Bauweise und der Art der baulichen Nutzung neu geordnet, der auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner Änderungen seit langem bebaut ist. Insofern sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen dem Grunde nach bereits vorhanden. Das Netz ist bei Neubebauungen lediglich entsprechend der jeweiligen Vorhaben anzupassen.

Grundsätzlich gilt, dass Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist. Auf Grund der Erfahrungen der näheren Vergangenheit mit Starkregenereignissen wird bestimmt, dass auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, nur gedrosselt abgeleitet werden darf.

Um das Ortsbild nicht durch oberirdisch verlegte Leitungen zu beeinträchtigen, wird - wie bereits in der rechtskräftigen Planung festgesetzt - bestimmt, dass auch künftig alle Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

4. Vorbeugender Brandschutz

Alle Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer vor der Realisierung einzelner Bauvorhaben abzustimmen

5. Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planbereich ist auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne dem Grunde nach bereits vollständig bebaut. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits zuvor zulässig. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nicht getroffen. Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Stadt Gifhorn hat eine Baumschutzsatzung. Diese ist zu beachten.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten.

6. Vorbeugender Brandschutz

Die Erfordernisse des vorbeugenden Brandschutzes sind bei der Realisierung nachzuweisen. Man kann zwar davon ausgehen, dass in diesem Gebiet die Versorgung gesichert ist, allerdings ist nach dem DVWG Arbeits-blatt 405 bei dieser Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/Std. über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Erforderlichenfalls kann dies z.B. durch eine Löschwasserzisterne sichergestellt werden.

7. Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung von Werbeablagen. Sie ist nicht Gegenstand der Änderung und gilt unverändert. Um die Anwendung und den Vollzug der Planung zu erleichtern, ist sie auf dem Plan aufgeführt.

8. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 27.08.2020 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müll-behälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder- säcke einzurichten.

Am 05.08.2020 teilt die **LSW Netz GmbH & Co KG** folgendes mit:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas sowie Fernmeldeleitungen, deren Lage aus dem beigefügten Planwerk ersichtlich ist. Insbesondere

im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Fernmelde-, Gas- und 0,4 kV-Leitungen entlang des ehemaligen Hüttenwegs durch das als „Urbanes Gebiet, eingeschränkt" neu ausgewiesene Gebiet.

Diese Anlagen und Leitungen der öffentlichen Versorgung bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Bei Veräußerung der Flächen sind Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel und Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Olaf Küster (05371 802-2321 oder 0160-8988719) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Am 27.07.2020 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH Braunschweig** die Anforderungen im Bereich Ihrer Leitungen mit:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth** weist am 29.07.2020 auf Folgendes hin:

Wir betreiben derzeit in diesem Bereich zwei Richtfunkverbindungen. Sie verlaufen nordöstlich, in unmittelbarer Nähe Ihres Planungsgebiets. Bitte berücksichtigen Sie diese bei Ihren weiteren Planungen.

Mit Schreiben vom 20.10.2020 wiederholt sie ihre Planungsbeiträge.

Am 27.10.2020 gibt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** folgende Hinweise:

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Mit seinem Schreiben vom 21.08.2020 teilt die **EWE NETZ GmbH** Folgendes mit:

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in

diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.
Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Der **ASG Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb** teilt am 10.08.2020 das Folgende mit:
In Bezug auf die Baulinien weise ich darauf hin, dass gemäß Satzung der Stadt Gifhorn Übergabeschächte (Revisionsschacht) für Abwasser auf den Grundstücken für den Grundstücksanschluss zu setzen sind. Für die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten ist der Grundstücksanschluss (Anschlusskanal einschl. Revisionsschacht auf dem Grundstück) mit den erforderlichen Fahr- und Arbeitsräumen von baulichen Anlagen und nicht versetzbarem Bewuchs freizuhalten. Der Grundstücksanschluss darf nicht überbaut werden. Der Abstand zwischen dem Gebäude (Außenkante Fundament bzw. Dach) und dem Schacht des Schmutzwasser-Grundstücksanschlusses (Außenwandung Schachtring) muss mindestens 1,00 m betragen.

Mit Schreiben vom 19.10.2020 teilt die **LSW Netz GmbH & Co KG** Folgendes mit:
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas sowie Fernmeldeleitungen, deren Lage aus dem beigefügten Planwerk ersichtlich ist. Insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Fernmelde-, Gas- und 0,4 kV-Leitungen entlang des ehemaligen Hüttenwegs durch das als „Urbanes Gebiet, eingeschränkt" neu ausgewiesene Gebiet.

Diese Anlagen und Leitungen der öffentlichen Versorgung bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Bei Veräußerung der Flächen sind Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel und Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Olaf Küster (05371 802-2321 oder 0160-8988719) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

- Altlasten

Als **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde gibt der Landkreis Gifhorn** am 27.08.2020 folgende Informationen:
Der Stadt Gifhorn wurde der Stand des Altlastenverzeichnisses bereits mitgeteilt. Danach sind in der Planung folgende Verdachtsflächen zu berücksichtigen (Pkt. 3 der Begründung wäre dem-nach anzupassen):

1. *Braunschweiger Straße 22:* *Schlosserei/Tankstelle*
2. *Braunschweiger Straße 29:* *Tankstelle*

Abschließende Aussagen über ein mögliches Gefährdungspotential, welches von den Altstandorten und Altablagerungen ausgehen kann, können seitens der unteren Bodenschutzbehörde nicht gemacht werden. Untersuchungsergebnisse o.ä. liegen dem Landkreis Gifhorn nicht vor.

Gemäß § 1, Abs. 6, Pkt. 1 des BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen 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 unter Berücksichtigung der jeweils geltenden umwelt- und arbeitssicherheitsrelevanten Vorschriften zu planen und durchzuführen. Obliegen diese Arbeiten einer Baugenehmigung, so hat der Antragsteller durch ein Gutachten nachzuweisen, dass diese Belange ausreichend berücksichtigt werden. Die entsprechenden Fachbehörden sind dabei zu beteiligen.

(...)

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Anwendung der Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" hingewiesen, welcher in Niedersachsen per gemeinsamen Erlass des Nds. Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz und des Nds. Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.11.2009 zur Anwendung kommt.

- Bauhöhenbeschränkungen

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)** gibt am 20.07.2020 folgende Hinweise:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

- Kampfmittelbeseitigung

Das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 05.08.2020 folgendes Vorgehen beim Auffinden von Abwurfkampfmitteln bei Erdarbeiten mit:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition,

Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Die Hinweise werden am 06.11.2020 wiederholt.

- Verkehr

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** teilt am 01.09.2020 Folgendes mit:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf den angrenzenden Bahnstrecken nicht gefährdet oder gestört werden.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlage.

Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Die Bahnanlagen durch die Maßnahmen in ihrer Funktionalität und Lebensdauer nicht eingeschränkt werden. Dies gilt insbesondere für die Entwässerungsanlagen und Bauwerke der DB Netz AG.

Am 04.08.2020 gibt das **Eisenbahnbundesamt** folgenden Hinweis:

Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass seitens der zukünftigen Eigentümer keine Lärmschutzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG bestehen.

- Archäologische Denkmalpflege

Der **Landkreis Gifhorn** teilt am 16.11.2020 Folgendes mit:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

9. Ablauf des Planverfahrens

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.07.2020 bis 24.08.2020 durch Offenlage.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 10.07.2020 zur Stellungnahme bis zum 24.08.2020 aufgefordert.

9.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.2020 bis 16.11.2020.

9.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Parallelverfahren gem. § 4a (2) BauGB. Die betroffenen Behörden und die berührten Träger öffentlichen Belange zur Stellungnahme bis zum 16.11.2020 aufgefordert.

C) Umweltbelange

1. Grünordnung und Landschaftspflege/ Eingriffsregelung

Die Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 17 „Innenstadt Teil II Süd", 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), der am 30.12.2010 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn rechtskräftig wurde und den Bebauungsplan Nr. 34 „Schwarzer Weg – Bergstraße" Neufassung, Teilbereich I mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), der durch Bekanntmachung vom 31.03.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft getreten ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung.

Alle Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits zuvor zulässig. Weitere Ausgleichs- und oder Ersatzmaßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Stadt Gifhorn hat eine Baumschutzsatzung. Diese ist zu beachten.

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne in Mitten des bebauten Siedlungsgebietes. Er ist überwiegend bebaut oder durch Abriss in jüngster Vergangenheit beräumt und wird durch die stark befahrene Hauptverkehrsstraße „Braunschweiger Straße" durchquert. Dort bestehen keinerlei Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Insofern ist die Umwandlung eines rechtskräftig festgesetzten Mischgebietes in ein Urbanes Gebiet zulässig.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets, insbesondere auch beim Beginn von künftigen Baumaßnahmen, zu beachten.

2. Denkmalpflege

Denkmale sind im Planbereich nicht bekannt. Südwestlich des Planbereiches an der Braunschweiger Straße 36 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Auf Grund der Entfernung sind Beeinträchtigungen des Denkmales bei den Vorhaben im Planbereich voraussichtlich nicht zu besorgen.

Archäologische Fundstätten sind im Planbereich ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese zu sichern und der Kreisarchäologe ist zu informieren.

3. Altlasten

Im Planbereich befinden sich folgende Verdachtsflächen:

1.	Braunschweiger Straße 22:	Schlosserei/Tankstelle
2.	Braunschweiger Straße 29:	Tankstelle

Abschließende Aussagen über ein mögliches Gefährdungspotential, welches von den Altstandorten und Altablagerungen ausgehen kann, können seitens der unteren Bodenschutzbehörde nicht gemacht werden.

Altstandorte oder Altlasten sind im Plangebiet darüber hinaus nicht bekannt.

4. Immissionsschutz

Die Urbanen Gebiete befinden sich an der Braunschweiger Straße im verkehrslärmvorbelasteten Bereich. Entlang der zentralen Erschließungsstraße, die dem Grunde nach bereits vollständig bebaut ist, können keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) errichtet werden. Entlang der Braunschweiger Straße wird jedoch durch eine Baulinie sichergestellt, dass neue Gebäude unmittelbar entlang der Straße entstehen werden. So ist gewährleistet, dass auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten vor Lärm geschützte Freiflächen entstehen, die einen unbeeinträchtigten Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Zum Schutz vor den Emissionen des Straßenverkehres in den Gebäuden ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vorzunehmen. Im Plan sind die Lärmpegelbereiche entsprechend dem festzustellenden Verkehrslärm gekennzeichnet. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind baulich so auszubilden, dass in den Räumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res entsprechend der im Plan aufgeführten Tabelle ist dies zu realisieren. Die Urbanen Gebiete befinden sich in den Lärmpegelbereichen III bis V.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Für Räume, die sich auf der Lärmquelle abgewandten Seite befinden, darf das bewertete resultierende Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis um 5 dB niedriger gewählt werden.

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind auf den Lärmquellen abgewandten Seiten anzulegen oder z.B. durch Glasscheiben so zu gestalten, dass in angemessenem Umfang Bereiche entstehen, die einen ungestörten Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). Der Einzelfallnachweis ist zulässig.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 19.08.2015, Az.: 8000 653 338/215 UBS 089. Dessen Verwendung wird als angemessen erachtet, da sich die Verkehrsmengen auf der Braunschweiger Straße nicht signifikant verändert haben. Zudem wurde dem Gutachten die Festsetzung eines Mischgebietes zu Grunde gelegt. Dort sind die Orientierungswerte bei Tag um 3 dB(A) geringer als sie in Urbanem Gebiet gelten. Insofern wird es als angemessen erachtet, die dort benannten Lärmpegelbereiche auch für das Urbane Gebiet zu benennen und den Einzelfallnachweis zuzulassen. In diesem Rahmen können dann beispielsweise bereits realisierte Gebäude als lärmmindernd für die durch die Gebäude gegenüber der Straße abgeschirmten Bereiche in Rechnung gestellt werden.

Hinsichtlich der möglichen Emissionen im Urbanen Gebiet ist davon auszugehen, dass diese mit den benachbarten Nutzungen im angrenzenden Mischgebiet verträglich sind.

Auf Grund der zentralen Lage des Baugebietes in der Gifhorner Innenstadt werden die gewählten Festsetzungen als angemessen erachtet, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zu ermöglichen und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

D) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen werden im Wesentlichen nicht erforderlich, da die Straßen bereits vorhanden und ausgebaut sind. In geringem Umfang kann auf der Westseite der Braunschweiger Straße auf der Grundlage des Bebauungsplanes der Grunderwerb des bereits vorhandenen Fußweges erfolgen.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	2,08 ha
Urbanes Gebiet (MU)	1,56 ha
Verkehrsflächen	0,52 ha

Gifhorn, 18.01.2021

STADT GIFHORN 17

Matthias Nerlich
Bürgermeister