URSCHRIFT

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 28/66 "Gewerbegebiet Heidland"
- Neufassung 1986

Rechtliche Grundlagen

Bundesbaugesetz	(BBauG)	i. d. F. vom 18.08.1976
Baugesetzbuch	(BauGB)	i. d. F. vom 11.12.1986
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	i. d. F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986
Planzeichenverordnung	(PlanZVO)	i. d. F. vom 30.07.1981

1. Allgemeine Begründung, Planungsanlaß

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 22.05.1986 beschlossen, eine Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 28/66 "Gewerbegebiet Heidland" aufzustellen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. In der alten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 28/66 "Gewerbegebiet Heidland" war als Nutzungsart überwiegend Gewerbegebiet auf der Grundlage der BauNVO 1968 festgesetzt. Im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes - Übergangsbereich zum Wohngebiet Eyßelheideweg - sind nur Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen. Das ca. 38 ha große Plangebiet ist überwiegend baulich genutzt. Die angesiedelten Betriebe sind weitgehend nichtstörender Art.
Die alte Fassung des Bebauungsplanes genügt sowohl von der Plangrundlage als auch von den Festsetzungen nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben zwar unverändert, jedoch werden mit der Neufassung dieses Bebauungsplanes die geänderten Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Geltung gebracht und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung hergestellt. Darüber hinaus wird durch Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben der Nahrungs- und Genußmittelbranche einer weiteren Verkaufsflächenexpansion dieser Branche an städtebaulich unerwünschten Standorten entgegengewirkt. Im übrigen sollen die festgesetzten Gewerbegebiete auch der gewerblich orientierten Nutzung vorbehalten bleiben.
Zur Sicherung der Planungsziele wurde für das gesamte Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen, die mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft tritt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 25 der Gemarkung Gifhorn an der Ostseite der Ortsumgehung Gifhorn der B 4. Er wird wie folgt begrenzt:
im Norden durch die Zubringerstraße Gifhorn-Mitte
im Osten durch die Bahnlinie Isenbüttel/Gifhorn-Uelzen
im Süden durch das Wohnbaugebiet "Eyßelheideweg"
im Westen durch die Bundesstraße 4 (Ortsumgehung Gifhorn)

...

3. Planungsablauf

Im folgenden wird der bisherige Planungsablauf dargestellt:

22.05.1986	Aufstellungsbeschluß des Rates
23.10.1986	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der örtlichen Tagespresse mit Hinweis auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung
27.10. - 31.10.1986	Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG
16.04.1987	Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 4 BBauG) und Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG)
22.06.1987	Auslegungsbeschluß des Rates
28.07. - 28.08.1987	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes
16.12.1987	Prüfung und Beschluß des Rates über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen
16.12.1987	Satzungsbeschluß des Rates

4. Inhalt des Bebauunsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen sowie sonstige Darstellungen und Festsetzungen. Die Neufassung des Bebauungsplanes baut auf die alte Fassung des Bebauungsplanes auf, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind. Im folgenden werden die wichtigsten Festsetzungen und Darstellungen begründet:

5. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird überwiegend Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) festgesetzt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird § 11 Abs. 3 der BauNVO in der Fassung vom 19.12.1986 zur Geltung gebracht und damit die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten nach dieser Vorschrift ausgeschlossen. Größere Einzelhandelsbetriebe haben, wie die Erfahrungen zeigen, im besonderen Maße Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie sollen daher vorrangig im Innenstadtbereich, im erweiterten Innenstadtbereich sowie in eigens dafür vorgesehenen Sondergebieten zugelassen werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird u. a. deshalb für erforderlich gehalten, weil eine ausreichende Versorgung der Stadtbevölkerung mit Lebensmitteln vorhanden ist (vgl. hierzu auch Strukturuntersuchung Gifhorn, durchgeführt im Januar 1983 von der BBE-Unternehmensberatung Köln und

...

eigene Untersuchungen). Die Stadt Gifhorn beabsichtigt mit dem Ausschluß derartiger Betriebe im Gewerbegebiet einer Entwicklung entgegenzuwirken, die die wohnungsnahe Grundversorgung zunehmend vom Markt verdrängt. Größere Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche in Verbindung mit anderen Fachmärkten haben sich in den vergangenen Jahren vorzugsweise in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebieten angesiedelt bzw. versucht sich anzusiedeln. Erfahrungen zeigen, daß sich im gleichen Maße wie sich derartige Betriebe in Gewerbe- und Mischgebieten ansiedeln, die der Versorgung dienenden Läden in den Wohngebieten zurück gehen und damit intakte Strukturen zerstören. Benachteiligt wird hierbei insbesondere die nicht motorisierte Bevölkerung.
Da die Innenstadt Gifhorn Sanierungsgebiet ist, wird der Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche auch aus besonderen städtebaulichen Gründen - Wahrung der durch Sanierungsmaßnahmen hergestellten Funktionstüchtigkeit der Innenstadt - erforderlich. So sind in der Zeit nach 1983 im Bereich der Fußgängerzone neben kleineren Einzelhandelsbetrieben auch zwei neue Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von je 1 000 m² neu entstanden. Es ist aus ordnungspolitischen Gründen nicht vertretbar, wenn Strukturen, die auf der einen Seite mit öffentlichen Mitteln gefördert werden (Innenstadtsanierung Fußgängerzone), auf der anderen Seite durch gegenläufige Entwicklungen in ihrem Bestand wieder geschwächt werden.
Im südlichen Planbereich wird zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes das Gewerbegebiet eingeschränkt für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. hierzu textl. Festsetzung Nr. 2). Aus dem gleichen Grund wird hier eine untergeordnete Fläche als Mischgebiet festgesetzt.
An der Ostgrenze des Planbereiches verläuft die Bundesbahnstrecke Isenbüttel/Gifhorn-Uelzen. Die Darstellung des DB-Geländes als Fläche für Bahnanlagen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nach Angaben der DB wird nicht mehr die gesamte DB-eigene Fläche für Bahnbelange benötigt. Da aber einerseits dieser Bereich in der Baubeschränkungszone der 110 KV-Freileitung liegt und andererseits die vorhandene Topographie - überwiegend mit Sträuchern und Jungbäumen bewachsenen Sanddünen - eine natürliche, planerisch angestrebte Begrenzung des Gewerbegebietes bildet, soll es bei der einheitlichen Darstellung des DB-Geländes bleiben. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt eine konkretisierte Lösungsmöglichkeit abzeichnen, z. B. Ansiedlung eines Betriebes mit Gleisanschluß, die unter Wahrung der Planungsziele eine Einbeziehung von Teilflächen in das Gewerbegebiet ermöglicht, so kann dies nur in einem separaten Bebauungsplanverfahren erfolgen. Im Hinblick auf die hier erlassene Veränderungssperre duldet dieses Verfahren keinen weiteren Zeitaufschub.
Darüber hinaus befinden sich im östlichen Planbereich Ver- und Entsorgungsanlagen. Die betr. Flächen werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Versorgungsflächen festgesetzt.

...

6. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Gewerbegebiet wird bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen und offener Bauweise
die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und
die Geschoßflächenzahl (GFZ auf 1,0 festgesetzt.
Da in diesem Gewerbegebiet eine aufgelockerte gewerbliche Bebauung entstanden ist, werden diese Ausnutzungsziffern, die sich im oberen Drittel der nach § 17 BauNVO höchtzulässigen Werte liegen, für angemessen gehalten. Für das Mischgebiet wird bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen die Grundflächenzahl auf 0,2 und die Geschoßflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Durch diese bewußt niedrig gehaltenen Werte soll ein besserer Übergang zum angrenzenden Wohngebiet hergestellt werden.
In der Baubeschränkungszone der 110 KV-Freileitung für die eine überbaubare Fläche festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 8,00 m über derzeitig vorhandenem Gelände errichtet werden (textl. Festsetzung Nr. 3)

7. Überbaubare Grundstücksfläche, nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird allseits durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes wird die Baugrenze entlang der B 4 (Ortumgehung Gifhorn) in einem Abstand von 40,00 m, gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb der 20,00 m breiten Bauverbotszone entlang der B 4 sind die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 NBauO sowie die nach NBauO genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Werbeanlagen unzulässig. Aus Sicherheitsgründen werden leichte Grundstückseinfriedungen (z. B. Maschendrahtzäune) jedoch von diesem Verbot ausgenommen (s. textl. Festsetzung Nr. 6). Im übrigen werden die Baugrenzen gewerbegebietstypisch sehr großzügig festgesetzt.

Am Planbereichsrand wird innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche teilweise ein Pflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen als Eingrünung und Sichtschutz der oftmals wenig vorzeigenswürdigen Lagerplatzflächen. (textl. Festsetzung Nr. 4) Die betr. Bereiche sollen aus einer dichten Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestehen. Die Anpflanzung bzw. die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Im südöstlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist der Baumbestand innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr vorhanden. Diese Fläche wird jetzt teilweise für sportliche Zwecke genutzt. Da die natürliche "Pufferzone" nicht mehr vorhanden ist, werden zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes hier Flächen für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Durch das Heranrücken der Nutzung an das Wohngebiet ist hier eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall ggf. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand) zu errichten. Art und Höhe der Anlage ist so zu wählen, daß im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser der Planungsrichtwert von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nicht überschritten wird. (textl. Festsetzung Nr. 5)

...

8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden. Es liegt unmittelbar an der B 4 (Ortsumgehung Gifhorn) und ist über die Abfahrt Gifhorn-Mitte direkt zu erreichen. Von der Innenstadt her ist das Gebiet über den Zubringer Gifhorn-Mitte und über den Stadtkernzubringer-West (Winkeler Straße) zu erreichen. Entlang der Ortsumgehung B 4 und des Zubringers besteht ein Ein- und Ausfahrtsverbot. Die innere Erschließung wird durch eine Schleifenstraße mit einem Überlauf im südwestlichen Bereich (Weißdornbusch/Eyßelheideweg) sichergestellt. Der Ausbauquerschnitt ist ausreichend bemessen. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind ausreichend Längsparkstreifen vorhanden.

9. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd.		38,0 ha
davon sind		
Flächen für Bahnanlagen	rd.	3,3 ha
Versorgungsflächen	rd.	1,3 ha
Verkehrsflächen	rd.	3,4 ha
Verkehrsgrün	rd.	1,3 ha
das Nettobauland beträgt demnach	rd.	28,7 ha

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Gifhorn.
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Gifhorn. Die im Plangebiet vorhandene Umspannstation ist in den Bebauunsplan aufgenommen worden. Im östlichen Plangebiet verläuft annähernd parallel zur Bahntrasse eine 110 KV-Freileitung. Bei Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Schutzzone sind die entsprechenden VDE- bzw. DIN-Vorschriften zu beachten.
Die Gasversorgung wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.
Die Abwässer werden dem zentralen Abwassernetz zugeführt. Zwischen dem Gewerbegebiet und der Fläche für Bahnanlagen verlaufen eine Ringwasserleitung und ein Schmutzwasserkanal. Für die betr. Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gifhorn festgesetzt. Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Gifhorn.

11. Erschließungskosten

Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt und abgerechnet. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Gifhorn keine zusätzlichen Erschließungskosten.

...

12. Verfahrensvermerke

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28/66 "Gewerbegebiet Heidland" - Neufassung 1986 in der Zeit vom

28.07.1987 bis 28.08.1987

öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.
Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.12.1987 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28/66 "Gewerbegebiet Heidland" - Neufassung 1986 beschlossen.

Gifhorn, den 16.12.1987

Der Stadtdirektor
i.V.

STADT GIFHORN

(Kuhlmann)
Bürgermeister

(Jans)
Stadtrat