URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße“, Neufassung
mit örtlicher Bauvorschrift

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Immissionsschutz
7. Sonstige Hinweise
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeit
5. Zusätzliche Angaben

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Anlage:

- Pflanzliste

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Die Bebauungspläne zum Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße wurden in den Jahren 1993 bis 1995 aufgestellt. In der Folge haben sich im Bereich der Hugo-Junkers-Straße und der Gerhard-Fieseler-Straße kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Insbesondere im südöstlichen Teil des Gebietes gibt es noch unbebaute Grundstücke. In der vergangenen Zeit zeichnete sich hier ein großes Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkte) sowie auch von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen, Bordelle) ab. Nach den textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes sind zwar Lebensmittelmärkte ausgeschlossen, alle sonstigen Einzelhandelnutzungen sind jedoch bisher zulässig, sofern die Größenordnungen von „großflächigen Einzelhandelsbetrieben" nicht erreicht werden. Vergnügungsstätten sind bislang ebenfalls als Ausnahme zulässig.

Nach Auffassung der Stadt Gifhorn besteht daher die Gefahr, dass hier rasch eine städtebaulich problematische Konzentration von Einkaufsstätten entstehen könnte. Dies gilt besonders im Hinblick auf innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Spielzeug oder Sportartikel. Weiterhin wären negative Auswirkungen auf den durch mittelständische Betriebe geprägten Gewerbestandort zu befürchten, falls sich Vergnügungsstätten ansiedeln sollten.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bisherigen Festsetzungen größtenteils erhalten bleiben. Jedoch werden insbesondere hinsichtlich der zulässigen Nutzungen detailliertere Vorgaben gemacht, um produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu stärken und die Funktionen der Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandorte zu sichern.

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Planung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 10,7 ha. Er wird begrenzt durch den Allerkanal im Norden, die „Braunschweiger Straße" im Osten sowie die Bahnlinie Gifhorn-Braunschweig im Süden und Westen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in den 90er Jahren entstandenes Gewerbegebiet, in dem sich in den letzten Jahren viele kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt haben.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm 1994 für Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Schwerpunktaufgabe ist u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Gewerbeflächen" dar.
Da durch diesen Bebauungsplan keine Änderung sondern lediglich eine Konkretisierung der einzelnen Nutzungen vorgesehen ist, ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5. Fachplanungen

Auf die Inhalte des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn von 1995 sowie auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 wird unter Punkt *C) Umweltbericht* näher eingegangen.

Weitere Fachplanungen wie z.B. städtebauliche Rahmenplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

6. Inhalte der bisherigen Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit 3 rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 69/90 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße", Nr. 69/90 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße", Abschnitt B sowie Nr. 69/90 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße", 1. Änderung. Diese Bebauungspläne sollen nunmehr durch die vorliegende Planänderung zusammengefasst bzw. geändert werden. Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 69 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße", Neufassung mit örtlicher Bauvorschrift werden die bisherigen Bebauungspläne überplant und aufgehoben.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen (Hugo-Junkers-Straße und Gerhard-Fieseler-Straße) von der Braunschweiger Straße aus. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich im Nordosten ist ein kleiner Bereich an der Braunschweiger Straße als Mischgebiet mit einer Grundflächen- und Geschoss-

flächenzahl von 0,5 festgesetzt. Im westlichen Teil bis zur Hugo-Junkers-Straße erfolgte aus Schallschutzgründen zur nordwestlich in ca. 200 m Entfernung anschließenden Wohnbebauung eine Einschränkung der Gewerbenutzung. Zulässig sind bisher alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche. Die Grundflächenzahl ist von der Braunschweiger Straße aus gestaffelt von 0,8 bis 0,5 bzw. bis 0,3 in einem kleinen Bereich im Südwesten. Die Geschossflächenzahl bewegt sich analog von 1,2 bis 1,0 bzw. 0,6. Die Baugrenzen verlaufen in unterschiedlichen Abständen von 5, 7, 10 bzw. 15 m von den Verkehrsflächen, den Waldflächen im Norden und den übrigen Gebietsgrenzen.

Im Westen ist eine Fläche als Regenrückhaltebecken festgesetzt, von dem aus ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Hugo-Junkers-Straße führt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang des Allerkanals sind die vorhandenen Waldflächen als solche festgesetzt. Zur Eingrünung des Gebietes ist entlang der Braunschweiger Straße sowie südlich des Regenrückhaltebeckens entlang der Bahnlinie ein 7 bzw. 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Fußweg entlang des dort vorhandenen Grabens vorgesehen, der jedoch bisher nicht realisiert wurde. In diesem Bereich sind auch mehrere Bäume als zu erhalten festgesetzt.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Städtebauliche Ziele dieser Bebauungsplanänderung sind insbesondere die Stärkung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie die Sicherung der Gifhorner Innenstadt und der vorhandenen Nahversorgungsstandorte mit ihren Funktionen. Im Weiteren soll durch entsprechende gestalterische Vorgaben das Ortsbild entlang der Haupteinfallstraßen zur Innenstadt, wie hier der Braunschweiger Straße, gewahrt und somit auch das Image der Stadt gestärkt werden. Aus diesem Grund wurde dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift angegliedert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße", Neufassung mit örtlicher Bauvorschrift bereitet die Stadt Gifhorn lediglich eine Modifizierung der in dem Plangebiet bestehenden Bebauungspläne hinsichtlich der Nutzungen vor. In einem kleinen Bereich im Süden wird der Geltungsbereich bis zum Bahndamm ausgedehnt und somit städtebaulich sinnvoll abgerundet. Dadurch wird eine Fläche neu in den Geltungsbereich einbezogen, die derzeit bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar und für gewerbliche Nutzungen verfügbar wäre. Im Norden des Plangebietes wird das bestehende Mischgebiet in das benachbarte Gewerbegebiet einbezogen. Die dort vorhandene Wohnbebauung wird mittels „erweitertem Bestandsschutz" gemäß BauNVO gesichert.

Insofern erübrigt sich eine Untersuchung eventueller Alternativen für diesen Standort oder anderer Planungsvarianten.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße", Neufassung mit örtlicher Bauvorschrift setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Als weitere Untergliederung erfolgt die Unterteilung in „Gewerbegebiet 1" (GE_1), „Gewerbegebiet 2" (GE_2) und „Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe). Im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes und im Interesse einer ausgewogenen Gewerbeentwicklung und Standortsicherung werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert sowie einige Nutzungen begrenzt oder ganz ausgeschlossen. Dies gilt für alle drei Gewerbegebietseinteilungen gleichermaßen. Hierdurch soll die im Plangebiet vorhandene Struktur von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

In den letzten Jahren haben sich im Plangebiet renommierte Betriebe verschiedener Branchen angesiedelt, die insgesamt und auch zusammen mit den direkt benachbarten Gewerbegebieten (Am Allerkanal, Unternehmenspark Gifhorn-Süd, Südtangente und Eyßelheideweg) eine gehobene Gebietsstruktur mit einer gewissen „guten Adresse" am südlichen Ortseingang Gifhorns bilden. So ist das Plangebiet aktuell geprägt durch ein attraktives Nebeneinander von Firmen, wie u.a. Kfz-Betriebe (Motorrad-, Neu- und Gebrauchtwagenhandel, Autovermietung) z.B. der Marken BMW, Peugeot und Kawasaki; Fahrradwerkstatt und –handel, Maschinenvermietung, Ärztebedarf, Hard- und Softwareanbieter, Muster- und Prototypenbau, Glaser, Tischler und Baugewerbe. Einige Grundstücke sind noch unbebaut.

Nach den textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes waren bisher lediglich Lebensmittelmärkte ausgeschlossen. Alle sonstigen Einzelhandelsnutzungen wären dagegen möglich, sofern die Abmessungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht erreicht werden. Nach Auffassung der Stadt besteht jedoch die Gefahr, daß hier rasch eine städtebaulich problematische Konzentration von Einkaufsstätten entstehen könnte, wenn die Festsetzungen so beibehalten werden würden. Das gilt besonders im Hinblick auf innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Spielzeug oder Sportartikel. Dies zeigten auch bereits einige an die Stadt gerichtete Anfragen, wonach die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit solchen Sortimenten von privaten Investoren angestrebt wurde.

Daher wurde mit dem ergänzenden Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2006 zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung als weiteres Ziel vorrangig die Bestandserhaltung bzw. die Neuansiedlung von Betrieben des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes formuliert. Außerdem sollen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden, damit auch in Zukunft ein vielfältiges Warenangebot in der Innenstadt (Branchenmix) erhalten bleibt und weiterentwickelt werden kann. Auch die in verschiedenen Gifhorner Wohngebieten bestehende Nahversorgung soll gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wurden Verkaufs-

flächen für innenstadttypische und nahversorgungsrelevante Warensortimente ebenfalls ausgeschlossen bzw. begrenzt.

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

Weiterhin wurden zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Strukturen die ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Tanzcafés sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Negative Auswirkungen auf den durch mittelständische Betriebe geprägten Gewerbestandort wären durch die Ansiedlung solcher Nutzungen besonders zu befürchten. Auch das Image der Stadt Gifhorn könnte leiden, da das Plangebiet an der südlichen Hauptzufahrtsstraße zur Stadt gelegen ist. Darüber hinaus haben auch die angesiedelten Betriebe im Gebiet selbst und in den oben bereits aufgeführten direkt benachbarten Gewerbegebieten ein gewisses Vertrauen in die Wahrung der sich über die Jahre entwickelten guten Gebietsstruktur.

Vor allem Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Spielhallen sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe können das Einsickern von weiteren Nutzungen initiieren, die möglicherweise zu städtebaulichen Spannungen oder Konflikten führen. Damit sind in der Folge häufig weitere Erscheinungen wie Vermüllung, Vandalismus, Kriminalität, Drogenhandel, Ruhestörung, „auffällige Gebäude- und Werbeanlagegestaltung" etc. typischerweise verbunden, die besonders in diesem Bereich, wo keine soziale Kontrolle vorhanden ist, 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.
Auch könnten im Umfeld dieser Nutzung vor allem in der Abend- und Nachtzeit und für Frauen (Kunden/Kundinnen, Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen der benachbarten Betriebe und Bewohner/Bewohnerinnen des Gebietes) Angst- und Gefährdungsräume entstehen. Vor allem wenn sich die nunmehr längeren Öffnungs- bzw. Betriebszeiten der Handels- und Gewerbebetriebe mit denen von Vergnügungsstätten überschneiden.

Dies wiederum könnte die hochwertige Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährden. Die derzeit vorherrschende Situation könnte durch eine solche Entwicklung negativ verändert werden und die Gefahr bestehen, daß die Wertigkeit des Gebietes auf Dauer nachhaltig beeinträchtigt wird. Es könnte eine Entwicklung eingeleitet werden, die in der Rechtsprechung als „Trading-down-Effekt" allgemein anerkannt ist. So ist die strukturverändernde

Auswirkung von Vergnügungsstätten gemeinhin bekannt und nicht zu verkennen. Dies gilt insbesondere, da einige Grundstücke im Gebiet noch unbebaut sind.

Eine Nutzung der bebauten sowie unbebauten Grundstücke im Gebiet für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wie sie in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, ist uneingeschränkt möglich. Eine besondere Härte für einzelne Grundstückseigentümer entsteht hierdurch nicht. Die öffentlichen Belange und Interessen sowohl der Stadt Gifhorn als auch der bereits vorhandenen Betriebe an der Gebietserhaltung werden als schwerwiegender erachtet, als ein denkbares privates Interesse einzelner Grundstückseigentümer an einer möglichen Gewinnmaximierung durch eine lukrativere Ausnutzung ihrer Grundstücke, wie sie z.B. durch Vergnügungsstätten erzielbar wäre.

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 „normalen" 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 Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Dies wurde sogar von Gerichten anerkannt. Eine solche Konkurrenzsituation wäre auch in diesem Gebiet nicht auszuschließen, zumal es bereits Interessenten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gab.

Aus diesen Gründen wurden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Gleichwohl ist sichergestellt, dass diese Nutzungen im Stadtgebiet insgesamt dennoch vertreten sind. So sind Vergnügungsstätten in anderen Bebauungsplangebieten z.T. ausdrücklich zugelassen, z.T. sollen diese in der weiteren Bauleitplanung der Stadt besondere Berücksichtigung finden.

Ausnahmsweise zulassungsfähig gemäß § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 2 bleiben Anlagen für gesundheitliche Zwecke, da diese in der Regel weitgehend ähnliche Merkmale wie „normale" Gewerbebetriebe aufweisen (Arbeitszeiten, Publikum, Frequentierung, Erscheinungsbild). Hierunter fallen Einrichtungen wie z.B. Ambulanz-Kliniken, Dialyse-Zentren, Reha- und Physiotherapie-Einrichtungen oder Sport- und Fitness-Studios. In der Nachbarschaft des Plangebietes existieren bereits solche Betriebe, die sich problemlos in die jeweiligen Gebietsstrukturen einfügen. Von diesen Einrichtungen sind keine möglichen Konflikte mit den angesiedelten Betrieben zu erwarten wie sie von sozialen, kulturellen oder auch kirchlichen Einrichtungen ausgehen könnten. Denn bei diesen Nutzungen könnte es sich um Einrichtungen handeln, die zum einen außerhalb der üblichen Betriebszeiten agieren, zum anderen ein Publikum anziehen, dessen Verhalten zu städtebaulichen und planungsrechtlichen Spannungen innerhalb des Gebietes führen könnte. Um diese möglichen Konflikte von vornherein auszuschließen, wurde vorgesehen, diese bereits nach § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 2 ohnehin nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gänzlich auszuschließen.

Durch diese Festsetzungen erfolgt eine Gliederung der im Stadtgebiet vorhanden Gewerbegebiete. Bei Betrachtung sämtlicher Gewerbegebiete im Stadtgebiet ist die Unterbringung aller gemäß § 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen und Anlagen gewährleistet. Die mit den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommene Gliederung bewirkt, dass bestimmte Nutzungen (wie z.B. Einzelhandelssortimente, kirchliche Einrichtungen, Vergnügungsstätten) im „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße" wegen ihrer dort strukturstörenden Eigenschaften unzulässig, wohl aber in anderen Gewerbegebieten der Stadt zulässig sind. Dadurch ist die Bilanz der auf das ganze Stadtgebiet bezogenen zulässigen Gewerbegebietsnutzungen ausgeglichen.

Zur Durchgrünung des Gebietes wurden die bisher erfolgten Festsetzungen größtenteils übernommen. So ist weiterhin die Eingrünung der Grundstücke zu den Straßen hin festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer beidseitigen Alleebepflanzung entlang der Braunschweiger Straße, um den Charakter dieser Haupteinfallstraße der Stadt Gifhorn zu erhalten bzw. aufzuwerten. Aus diesem Grund und dem bisherigen Baumbestand folgend wurde auch eine einheitliche Baumart (Tilia cordata – Winterlinde) festgesetzt. Die einzelnen Baumstandorte wurden nicht im Plan eingetragen, da auch auf die Darstellung der Straßenraumgestaltung generell verzichtet wurde.

1.1 Gewerbegebiet 1 (GE_1)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesen Bereichen überwiegend auf eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist verzichtet worden, da es sich bei den baulichen Anlagen von Gewerbebetrieben meist um Hallen o.ä. handelt, auf die eine Festsetzung von Vollgeschossen in der Regel nicht anwendbar ist. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf ein für Gewerbegebiete übliches Maß von max. 12 m über Bezugshöhe begrenzt.

Im Bereich der Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen ist die überbaubare Fläche ausschließlich durch Baugrenzen außerhalb der von der Bahn geforderten Sichtfläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist in diesem Bereich auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Durch die Einschränkung der überbaubaren Fläche aufgrund der freizuhaltenden Sichtfläche ist eine höhere bauliche Ausnutzung des betreffenden Grundstücks nicht möglich. Daher ist das Maß der baulichen Nutzung dem Realisierbaren angepaßt und entsprechend geringer als in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes festgesetzt worden.

Die Baugrenzen wurden soweit wie möglich einheitlich festgelegt. So wurden entlang der Haupterschließung (Hugo-Junkers-Straße) die Baugrenzen in 10 m Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt und entlang der Stichstraßen (Gerhard-Fieseler-Straße und Wendebereich der Hugo-Junkers-Straße) in einem geringeren Abstand von 5 m bzw. 7 m. Entlang der öffentlichen Grünfläche (Fuß- und Radweg) im Süden wurde - wo es möglich ist - ein Abstand von 7 m gewählt, um auch hier eine möglichst großzügige Wirkung des öffentlichen Raumes zu erzielen. Im Bereich der südlichen, neu hinzukommenden Flächen wurde dies jedoch auf 5 m reduziert, um noch eine

sinnvolle Bebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen. Entlang der Braunschweiger Straße wurde zur optischen Aufwertung des Ortsbildes ein Pflanzgebotsstreifen festgesetzt. Daran anschließend wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m vorgegeben. Im nördlichen Bereich ist die Baugrenze großenteils ebenfalls in einem Abstand von 5 m von der Waldfläche (wie im bisherigen Bebauungsplan bereits festgesetzt) beibehalten worden.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Forstamt Südostheide) hatte angeregt, die Baugrenze im nordöstlichen sowie nordwestlichen Randbereich auf einen Abstand von 10-15 m zu verschieben, da es sonst zu Konflikten zwischen Bebauung und Verkehrssicherungspflicht der Waldbesitzer kommen könnte. Im nordöstlichen (GE 2) und im nordwestlichen (GEe) Bereich des Plangebietes liegt die Baugrenze bereits in einem Abstand von 15 m bzw. 10 m von der Waldfläche entfernt und wird daher beibehalten. Im mittleren Bereich befindet sich die Baugrenze in 5 m Entfernung zum Waldrand. In großen Teilen ist eine Bebauung bis zu diesem Abstand auch bereits realisiert, so dass es nicht sinnvoll ist, lediglich für die zwei noch unbebauten Grundstücke hier andere Baugrenzen festzusetzen. Die Rücknahme der Baugrenze in diesem Bereich würde zudem einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung der dortigen Gewerbegrundstücke bedeuten. Nach Abwägung der dargestellten Belange wird die Baugrenze in diesem Bereich daher – wie auch im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt – in einem Abstand von 5 m vom Waldrand belassen.

1.2 Gewerbegebiet 2 (GE_2)

Für einen Teil der am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke an der Braunschweiger Straße (tlw. Flurstücke 113/2 und 113/3, Flur 52, Gemarkung Gifhorn) wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß an den vorhandenen, zum Wohnen genutzten Gebäuden bauliche Maßnahmen zulässig sind, die eine Umgestaltung durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung ermöglichen, die über den reinen Bestandsschutz hinausgehen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die jeweiligen Eigentümer in der Lage sind, sich den wandelnden Anforderungen an das Wohnen anzupassen und somit ihr Eigentum den eigenen Anforderungen entsprechend zu nutzen. Somit werden die Voraussetzungen für eine Eigenentwicklung geschaffen, die über den reinen Bestandsschutz hinausgeht. Unbeabsichtigte Härten gegenüber den Eigentümern dieses über viele Jahrzehnte hinweg zum Wohnen genutzten Grundstücks können so durch die Planung vermieden werden.

Durch die Begrenzung der möglichen Erweiterung auf 100 m² Geschossfläche wird sichergestellt, daß die Wohnnutzung zwar den aktuellen Anforderungen angepasst werden kann, diese jedoch nicht so weit ausgeweitet werden darf, daß wiederum Konflikte mit der benachbarten Gewerbenutzung entstehen könnten.
Das „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße" ist überwiegend bebaut. Die vorhandene Wohnnutzung auf dem betreffenden Grundstück stellt im Verhältnis zur Größe des gesamten Plangebietes ein kleines Einsprengsel dar und wäre (ohne die Ausweisung im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes) bei einer Festsetzung

als Gewerbegebiet unzulässig. Angesichts des geringen räumlichen Umfangs wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes hierdurch nicht berührt.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 69/90 „Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Straße" ist der betreffende sowie auch der südlich benachbarte Grundstücksteil als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll jedoch durch die vorliegende Planänderung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen modifiziert werden. Zur Stärkung und Sicherung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Plangebiet sollen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Dies kann jedoch durch die Festsetzungen eines Mischgebietes nicht bzw. nur bedingt erfolgen, da gerade nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen für ein Mischgebiet prägend sind.
Zudem kommt eine planungsrechtliche Absicherung des Wohnhauses durch die Festsetzung eines Mischgebiets ebenfalls nicht in Frage, da hierdurch die weitere Zunahme von Wohnnutzungen ermöglicht würde, was wiederum städtebaulich an dieser Stelle unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße und am Gewerbegebiet gelegen nicht gewünscht ist.
Nach Abwägung dieser Aspekte wurde entschieden, einen erweiterten Bestandsschutz der bestehenden Wohnnutzung in diesem Bereich zuzulassen und die betreffende Fläche in die Festsetzung als Gewerbegebiet einzubeziehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde hier mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt und entspricht somit den Nutzungsmöglichkeiten des anschließenden Gewerbegebietes. Dies gilt auch für die bauliche Höhe, die hier ebenfalls mit max. 12 m über Bezugshöhe festgesetzt wurde. Die Baugrenzen wurden im Abstand von 8 m (incl. 4 m Pflanzstreifen) von der Braunschweiger Straße und von 15 m von der Waldfläche im Westen festgesetzt.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im westlichen Teilbereich ist das Gewerbegebiet aufgrund der relativ geringen Entfernung (ab ca. 200 m) zu der im Nordwesten anschließenden Wohnbebauung (Gebiet „Am Stahlberg") gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt worden. Diese Festsetzung folgt den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen der Gewerbenutzung und dem im Nordwesten anschließenden Wohnen wurde aus Immissionsschutzgründen festgesetzt, dass hier die für Wohnbebauung maßgeblichen Schallwerte gemäß TA-Lärm einzuhalten sind. Dies sind 55 dB (A) für die Tageszeit (6 – 22 Uhr) und 40 dB(A) für die Nachtzeit (22 – 6 Uhr) als flächenbezogener Schalleistungspegel pro Quadratmeter (FSP) der Fläche. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die benachbarte Wohnbebauung keinen unzumutbaren Schallimmissionen ausgesetzt ist.

Näheres hierzu ist in Kapitel *B) 6. Altlasten / Immissionsschutz* erläutert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in diesem Bereich auf 0,5 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt, damit im Übergang zum westlich anschließenden Außenbereich keine allzu hohe Verdichtung erreicht wird. Die Baugrenzen wurden

einheitlich auf einen Abstand von 10 m festgesetzt. Lediglich entlang der Verkehrsfläche und entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurden die Baugrenzen auf einen vertretbaren Abstand von 5 m reduziert.

2. Verkehr

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Braunschweiger Straße, die als südliche Hauptzufahrtsstraße zur Stadt Gifhorn und innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine wichtige Funktion innehat. Hierüber werden auch das Plangebiet sowie weitere bedeutsame Gewerbegebiete der Stadt erschlossen. Die Braunschweiger Straße stellt eine Hauptverbindung zum überregionalen Verkehrsnetz dar und bindet in ihrem südlichen Verlauf an die Bundesstraße 4 sowie die Landesstraße 292 an. Aufgrund dieser Funktion soll die Braunschweiger Straße möglichst von weiteren Grundstückszu- und -abfahrten freigehalten werden. Daher wurde entlang der Straße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Im Bereich der nördlichen Flurstücke 113/2 und 113/3, Flur 52, Gemarkung Gifhorn wurde ein 10 m breiter Abschnitt von dieser Festsetzung ausgenommen. Hier kann die verkehrliche Erschließung der beiden Grundstücke über zwei zusammengelegte, jeweils 5 m breite Zufahrten gewährleistet werden.

Zur optischen Aufwertung dieses Straßenabschnittes der Braunschweiger Straße wurde der bisherigen Gestaltung folgend die vorhandene beidseitige Alleebepflanzung als zu erhalten festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass der bestehende Baumbestand aus großen, alten Linden beibehalten und weiterentwickelt wird.

Im Verkehrsentwicklungsplan 2002 der Stadt Gifhorn ist die Frequentierung der Braunschweiger Straße mit 12.250 Kfz/Tag im Abschnitt zwischen DB-Strecke und Kreisel und mit 14.700 Kfz/Tag im Abschnitt zwischen Kreisel und Allerkanal angegeben. Diese Daten basieren auf Verkehrserhebungen, die in den Jahren 1998 bis 2002 durchgeführt wurden. Für den Prognosefall 2 des Jahres 2015 wird die künftige Belastung mit 12.250 Kfz/Tag bzw. 16.300 Kfz/Tag angegeben.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Braunschweiger Straße aus über die vorhandene „Hugo-Junkers-Straße" sowie die „Gerhard-Fieseler-Straße". Der Verkehrsentwicklungsplan weist für die Hugo-Junkers-Straße eine Frequentierung von 1.050 Kfz/Tag aus; für die Gerhard-Fieseler-Straße als kurze Stichstraße erfolgte keine separate Datenerhebung.

Südlich des Wendehammers der Gerhard-Fieseler-Straße führt eine öffentliche Verkehrsfläche zu einem befahrbaren Weg, der auf Bahngelände - und somit außerhalb des Plangeltungsbereiches - entlang der Gleise zu einem Grundstück auf der westlichen Seite der Bahnlinie Braunschweig-Gifhorn-Uelzen hin verläuft. Diese Erschließung erfolgte im Rahmen der Planungen zum Ausbau der ICE-Strecke, die südlich des Plangebietes verläuft, und ist in der heutigen Lage planfestgestellt. Sie hat sich bisher als praktikabel bewährt und soll daher beibehalten werden.
Von diesem Weg zweigt - ebenfalls auf Bahngelände - ein weiterer Weg ab, der weiter westlich über einen Graben hinweg in den Wendehammer der Hugo-Junkers-

Straße mündet. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war der Teil des Weges vom Graben bis zu dem Wendehammer als Fußweg festgesetzt. Dies soll auch weiterhin beibehalten werden, da dieser Fußweg keine weiteren Erschließungsfunktionen ausübt und auch künftig nicht ausüben soll.

Im bisherigen Bebauungsplan ist vom Wendehammer der Hugo-Junkers-Straße bis zur Braunschweiger Straße ein Fußweg entlang des Grabens festgesetzt, der jedoch bis heute nicht realisiert wurde. Eine Verbindung des Fußweges mit der Braunschweiger Straße ist inzwischen nicht mehr möglich, da in diesem Bereich die Straßenunterführung unter der Bahnstrecke erstellt wurde. Eine Weiterführung des Weges von der Gerhard-Fieseler-Straße zur Braunschweiger Straße wurde daher nicht mehr vorgesehen. Auf der bisherigen Wegefläche zwischen den beiden Wendeanlagen wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Räumstreifen für den parallel verlaufenden Graben erforderlich ist. Damit die Option bestehen bleibt, hier bei Bedarf einen Fuß- und Radweg erstellen zu können, wurde dies per Festsetzung zugelassen. Die festgesetzte Breite des Grünflächenstreifens von 5,0 m ist als Gesamtbreite anzusehen. Beim Ausbau eines Weges ist dabei entlang des südlich angrenzenden Grabens ein mindestens 2,5 m breiter Grünstreifen anzulegen, damit der Graben in seiner vorhandenen Form erhalten bleibt und unterhalten werden kann. Bei Erfordernis ist es darüber hinaus möglich, hier Ver- und Entsorgungsleitungen der einzelnen Ver- und Entsorgungsträger zu verlegen.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da alle Straßen- und Wegeflächen bereits ausgebaut sind.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Gifhorn, der an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG mit Verbindungen nach Hannover, Wolfsburg, Braunschweig und Uelzen angeschlossen ist. Diese Strecken werden von vielen Berufspendlern der Stadt Gifhorn (Ein- sowie Auspendler) genutzt. Entlang der Braunschweiger Straße verlaufen verschiedene Buslinien. Im Bereich des Kreisels besteht jeweils eine Haltestelle je Richtung.

Das Plangebiet ist somit über die bestehenden Straßen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs gut an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Bereich der Bahntrasse Braunschweig-Gifhorn-Uelzen im westlichen Plangeltungsbereich ist eine Sichtfläche den Vorgaben der Deutschen Bahn AG entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese ist für den durch Übersicht gesicherten Bahnübergang in Km 0,536 erforderlich. Hierfür ist längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenoberkante und längs der Bahnstrecke in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,0 m über Schienenoberkante die Sicht freizuhalten. Die jeweiligen Bereiche unterhalb der Sichtfläche von 1,0 m über Straßenoberkante und bis 1,5 m über Schienenoberkante brauchen nicht freigehalten zu werden. Da sich entlang des Plangebietes die Bahntrasse auf einem ca. 2,0 m hohen Damm befindet, erhöht sich der Bereich unterhalb der freizuhaltenden Sichtfläche entsprechend um 2,0 m, so dass eine Nutzung bis zu einer Höhe von 3,0 m ausgeübt werden kann.

Die überbaubare Fläche ist in diesem Bereich ausschließlich durch Baugrenzen außerhalb der von der Bahn geforderten Sichtfläche festgesetzt.

3. Grünflächen / Spielplätze

Öffentliche Spielplätze sind in dem Gewerbegebiet nicht erforderlich, da lediglich betriebszugehörige Wohnungen als Ausnahme zugelassen wurden.

Im Norden des Plangebietes befindet sich entlang des Allerkanals eine Waldfläche, die als solche erhalten werden soll und daher als „Fläche für Wald" festgesetzt ist. Im westlichen Plangebiet ist bei der Entstehung des Gewerbegebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt und naturnah gestaltet worden. Die Fläche ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt und dient darüber hinaus als Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn. Diese Festsetzung wird auch weiterhin beibehalten.

Grünflächen sind im Plangebiet nur an den Randbereichen vorhanden. Dies sind im Norden die großen Waldflächen, im Westen der Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie im Süden der Bereich des Grabens. Um eine gewisse Durchgrünung des Gewerbegebietes selbst zu erzielen und einer großflächigen Versiegelung entgegenzuwirken, wurde ein Pflanzgebot für die Grundstücksbereiche entlang der öffentlichen Straßenflächen festgelegt (s. textliche Festsetzung Nr. 14). Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und der Sichtdreiecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (s. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Diese Festsetzung erfolgte bereits im bisherigen Bebauungsplan und dient außerdem dazu, das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes aufzuwerten.

Die ortsbildprägende, beidseitige Alleebepflanzung entlang der Braunschweiger Straße wurde als zu erhalten festgesetzt, da hier auch weiterhin der Alleecharakter der Straße beibehalten und entwickelt werden soll. Da die Darstellung der Straßenraumgestaltung nicht in der Planzeichnung enthalten ist, wurde auf eine lagetreue Festsetzung der einzelnen Bäume verzichtet.

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes sowie im Süden auf der öffentlichen Grünfläche steht jeweils eine erhaltenswerte Eiche, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Für die Eiche im Norden wurde innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Bereich von 12 x 12 m von der Bebauung ausgenommen.

4. Belange der Landwirtschaft

Von der vorliegenden Bauleitplanung sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

5. Ver- und Entsorgung

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

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

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

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken selbst versickert werden. Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist jedoch auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, daß eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist bzw. wie diese erfolgen wird. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht möglich, erfolgt die Ableitung von Abflußspitzen über einen Anschluß an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Hierdurch kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards im Plangebiet gewährleistet werden.

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

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Die Versorgung von bisher unbebauten Grundstücken mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Betreiber.

Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

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

6. Altlasten / Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor. Werden jedoch bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche

Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffenen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

Nordwestlich des Plangebiets ab ca. 200 m Entfernung von den Gewerbegrundstücken befindet sich Wohnbebauung (Straßen „Kiefernhain" und „Am Stahlberg"), die als Reines Wohngebiet gemäß BauNVO festgesetzt ist. Nördlich des Plangebietes in 50 m Entfernung liegt das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost", Bereich südlich der Straße „Am Allerkanal", für welches ein Mischgebiet festgesetzt ist.

Im westlichen Teilbereich ist das Gewerbegebiet aufgrund der geringen Entfernung zu dem im Nordwesten liegenden Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt worden. Um Konflikte zwischen der Gewerbenutzung im Plangebiet und der benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden, wurde (wie bereits im bisherigen Bebauungsplan vorgegeben) für diesen Teil des Gewerbegebietes (GEe) festgesetzt, dass die für Mischgebiete maßgeblichen Schallwerte (gemäß TA-Lärm bzw. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) einzuhalten sind.

Dies sind 55 dB(A) für die Tageszeit (6 - 22 Uhr) und 40 dB(A) für die Nachtzeit (22 - 6 Uhr), die als flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) pro Quadratmeter Grundstücksfläche einzuhalten sind. Nur solche Betriebe und Anlagen, die diese Werte nicht überschreiten, sind zulässig. Diese Vorgehensweise mittels Emissionskontingentierung wurde durch das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich für anwendbar erklärt.

Bei der Berechnung des FSP werden bereits vorhandene Einflüsse wie Abstand, Dämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen berücksichtigt. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die nordwestlich des Plangebiets gelegenen Wohngebäude. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die benachbarte Wohnbebauung keinen unzumutbaren Schallimmissionen ausgesetzt ist.

Im Osten des Plangebietes verläuft die Braunschweiger Straße, eine der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Stadt Gifhorn. Südlich angrenzend befindet sich die Bahnstrecke Hannover-Berlin, die in den 90er Jahren als ICE-Strecke ausgebaut wurde. Westlich und südlich verläuft daneben die Bahnstrecke Gifhorn-Braunschweig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit Jahren bestehendes Gewerbegebiet; also um einen vorbelasteten Bereich. Wohnnutzung ist hier zudem lediglich als Ausnahme im Rahmen von Betriebswohnungen gestattet. Vorhandene Wohnnutzungen wie insbesondere die im Norden sowie im Süden des Plangebietes an der Braunschweiger Straße genießen Bestandschutz.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden lediglich die bisher zulässigen Nutzungen modifiziert und konkretisiert. Es werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen, so dass keine Änderung der vorhandenen Situation vorbereitet oder initiiert wird. Insofern treten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen ein. Weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz als bisher würden jedoch nur auf neu hinzukommende Gebäude und Nutzungen zutreffen. Insofern wäre dies eine

Ungleichbehandlung der bestehenden zu den neu hinzukommenden Anliegern, da das Gewerbegebiet auch bereits zu ungefähr zwei Dritteln bebaut ist.

Innerhalb dieser Planbereiche (GE_1 und GE_2) gelten die für Gewerbegebiete anzuwendenden Schall-Immissionswerte der TA-Lärm. Dies sind für die Außenbereiche tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie für die betriebsfremden schutzbedürftigen Innenräume tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A).

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

7. Sonstige Hinweise

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

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

8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Im Westen des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden in einer Höhe von ca. 71 m über NN die Richtfunktrasse 812.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im Gewerbegebiet „Westlich der Braunschweiger Straße", das seit 1993 besteht, haben sich vorwiegend kleinere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes niedergelassen. Diese gewachsene und gewünschte Struktur soll mit vorliegender Bebauungsplanänderung unterstützt und gesichert werden. Dazu werden durch zusätzliche textliche Festsetzungen die drei bisher geltenden Bebauungspläne modifiziert, indem bisher zugelassene Nutzungen konkretisiert, eingeschränkt oder auch ausgeschlossen werden. Zu Letzteren gehören Flächennutzungen wie der Betrieb von Vergnügungsstätten oder Bordellen, die aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort ungeeignet sind.

Neue oder weitergehende Baurechte, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, werden mit vorliegender Bebauungsplanänderung jedoch nicht zugelassen. Dieses trifft auch für einen Teilbereich von rd. 0,5 ha Fläche im Süden des Plangebietes zu, der neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Diese Fläche angrenzend an den Bahndamm wäre derzeit bereits nach § 34 BauGB bebaubar und stünde damit bereits jetzt für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Als Gewerbegebiet ist jedoch nur der östliche Bereich dieser Fläche festgesetzt. Der westliche Teil, der sich im Eigentum der Stadt Gifhorn befindet, wird als öffentliche Grünfläche erhalten.

Zur Durchgrünung des Gebietes wurden die bisher in den einzelnen Bebauungsplänen aufgenommenen Festsetzungen größtenteils übernommen. So ist weiterhin die Eingrünung der Grundstücke zu den Straßen hin festgesetzt. Ebenso wurde unverändert der Erhalt der Waldflächen längs des Allerkanals im Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer beidseitigen Alleebepflanzung entlang der Braunschweiger Straße, um den Charakter dieser Haupteinfallstraße der Stadt Gifhorn zu erhalten.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

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

- Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung (nach § 1 Abs. 1).

- Die Verbesserung und Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Unterlassung von Beeinträchtigungen (nach § 2 Nr. 1).
- Der Erhalt unbebauter Bereiche in genügender Größe sowie Schutz, Pflege und Entwicklung begrünter Flächen in besiedelten Bereichen (nach § 2 Nr. 1).

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

Bei der Durchführung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden dazu die Belange des Naturhaushaltes sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt.

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

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

Die Vorschriften dieses Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung. Soweit es noch freie Baugrundstücke betrifft, sind konkrete Vorhaben noch nicht bekannt. Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären somit gegebenenfalls in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

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

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

Für den Umgang und die Bewirtschaftung von Gewässern – und dazu zählt auch das Grundwasser – sind in § 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) Grundsätze aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben (nach § 2 Abs. 1).

- Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um ... die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (nach § 2 Abs. 3).

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn aus dem Jahr 1994 ist das Gewerbegebiet „Westlich der Braunschweiger Straße" nicht enthalten, da der Rahmenplan vor der Entstehung des Gebietes aufgestellt worden ist.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ist das Gewerbegebiet verzeichnet. Auf den Erhalt des Waldbestandes am Allerkanal wird hingewiesen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und zu prüfen. Dabei sind die Belange zu berücksichtigen, die durch die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB vorgegeben sind.

In vorliegender Bebauungsplanänderung werden die Flächenfestsetzungen der bisher bestehenden Bebauungspläne für das Gewerbegebiet „Westlich der Braunschweiger Straße" mit geringfügigen Anpassungen übernommen. Entfallen sind Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen entlang des Grabens am südlichen Rand des Plangebietes. Diese Bäume wurden bereits aus Verkehrssicherungsgründen teilweise entfernt. Darüber hinaus besteht über die Baumschutzsatzung bereits ein genereller Schutz für Bäume ab einem bestimmten Stammdurchmesser. Daher wurden nur noch außergewöhnliche, städtebaulich bedeutsame Bäume festgesetzt.

Neue Baurechte werden mit der Bebauungsplanänderung nicht vergeben. Da auch die vorgenannte Modifizierung der Nutzungsarten ohne Umweltrelevanz ist, ist auch mit keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

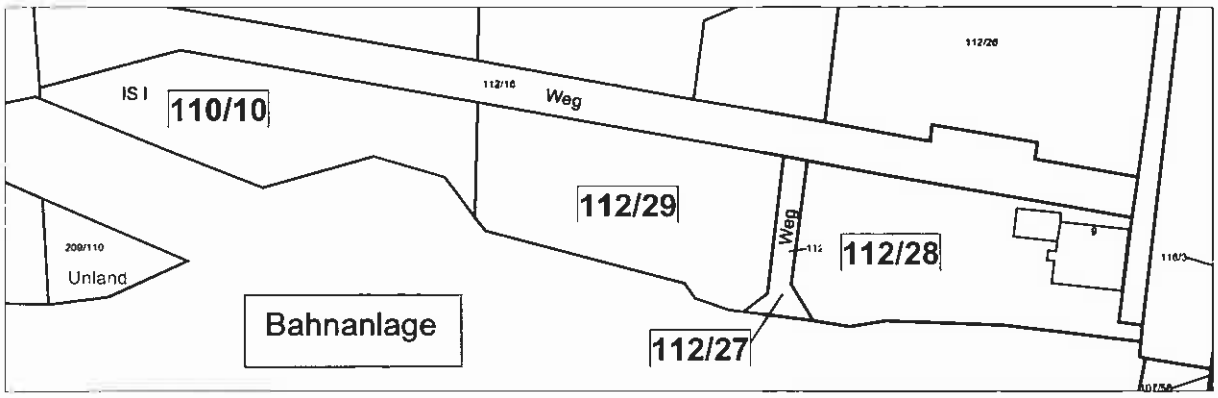
Die Umweltauswirkungen der derzeit bestehenden Bebauungspläne wurden in den jeweiligen Planverfahren ermittelt und abschließend in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Sie sind daher nicht mehr Gegenstand dieses Planverfahrens. Dies betrifft insbesondere die Waldflächen im Norden sowie den Bereich des Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes. Diese Flächen sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Änderungen der bisherigen Festsetzungen erfolgen hierzu nicht.

Neu wurde in der Bebauungsplanänderung die Trasse der Braunschweiger Straße als Straßenverkehrsfläche aufgenommen. Die charakteristische Alleebepflanzung mit der Baumart „Tilia cordata – Winterlinde" wurde dabei als zu erhalten festgesetzt.

Die Flächen am Bahndamm, die ebenfalls neu in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen wurden, gehören planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB an. Unter Berücksichtigung dieser Zuordnung wäre hier bereits jetzt eine gewerbliche Bebauung und Nutzung zulässig.
In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden diese bestehenden Baurechte lediglich übernommen, sodass auch hier keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Eine Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange für diesen unbeplanten Innenbereich hat jedoch noch nicht stattgefunden. Zur Berücksichtigung im aktuellen Bauleitplanverfahren und insbesondere in der Abwägung wurde der Umweltzustand daher im Mai 2007 ermittelt und ist im Folgenden beschrieben. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen ist hier nach § 1a Abs. 3 jedoch nicht erforderlich, da diese, wie oben dargelegt, bereits vor der Entscheidung über die Bebauungsplanänderung zulässig waren.

In nachfolgender Abbildung sind die neu in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommenen Flächen dargestellt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 110/10, 112/27, 112/28 und 112/29 der Flur 52 in der Gemarkung Gifhorn.



Naturhaushalt

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen. Die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ist dort in die folgenden 3 Kategorien unterteilt:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

(Quelle: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

Bestandsaufnahme

Das Flurstück 112/28 ist mit einem Einzelhaus bebaut, in dem sich auch ein Restaurant befindet. Der zugehörige Gartenbereich wird als Parkfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Es handelt sich dabei um einen Siedlungsbiotopen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Wertstufe 3). Der Boden ist hier durch Auflagerungen und Befestigungen stark überprägt (Wertstufe 3).

Bei dem Flurstück 112 /27 handelt es sich um eine geschotterte und vegetationsfreie Wegeparzelle und daher mit geringer Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden (Wertstufe 3).

Das Flurstück 112/29 weist eine Ruderalflur auf und wird umgeben von standortheimischen und standortfremden Gehölzen. Es hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Der Boden ist hier stark überprägt. Vormals war eine Teichanlage vorhanden, die aber zwischenzeitlich zugeschüttet worden ist (Wertstufe 3).

Das Flurstück 110/10 ist von einer Ruderalflur und einem Ruderalgebüsch (vorwiegend Erle, Schlehe, Hundsrose und Weißdorn) bestanden (Wertstufe 2).
Der Boden ist stark überprägt, teilweise auch für Überfahrzwecke geschottert. (Wertstufe 3).

Für das Landschaftsbild haben die genannten Flurstücke mit dem zwar lückigen, aber dennoch erkennbaren Gehölzstreifen zwischen Bahnanlagen und Gewerbegebiet eine gewisse gliedernde Bedeutung (Wertstufe 2). Von besonderem Wert ist eine mächtige, gut gewachsene ca. 80 Jahre alte Eiche.
Eine umweltrelevante Bedeutung der Flurstücke für die Schutzgüter Luft, Klima und Wasser ist nicht erkennbar.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Flurstücke 112/28 und 112/29 sind als Gewerbeflächen festgesetzt. Die Grundflächenzahl erlaubt eine Überbauung zu 80 % der Gesamtflurstücksgrößen. Die noch vorhandene Ruderalflur und die wenigen Gehölze würden voraussichtlich dabei verloren gehen. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden wird sich die Wertstufe 3 einstellen.

Das Flurstück 112/27 ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der jetzigen Nutzung und verändert die Bedeutung für den Naturhaushalt nicht.

Das Flurstück 110/10 ist als öffentliche Grünfläche festgelegt und behält seine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Wertigkeit des Schutzgutes „Boden" bleibt ebenfalls unverändert.

Mit dem möglichen Verlust der Gehölze auf den Flurstücken 112/28 und 112/29 würde das Landschaftsbild beeinträchtigt werden und dann die Wertstufe 3 erhalten.

Die Schutzgüter Luft, Klima und Wasser sind von der Planung nicht betroffen.

Übrige Umweltbelange

Europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Bebauungsplanänderung hat keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt. Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Die Vermeidung von Emissionen ist durch das Bundesimmissionsschutzgesetz gesichert, das gegebenenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens anzuwenden ist. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgeschlossen. Ein durch Rechtsverordnung der EU vorgegebenes Gebiet zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist nicht gegeben. Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen. Wechselwirkungen der Belange Naturhaushalt, Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Buchstaben a, c, und d) wurden nicht festgestellt.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Das Flurstück 110/10 ist als Grünfläche festgesetzt, um den Bestand der vorhandenen Ruderalflur zu ermöglichen. Zudem ist der Erhalt einer wertvollen Eiche festgesetzt.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind für die Flurstücke 112/28 und 112/29 zu erwarten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, da hier nach § 34 BauGB gewerbliche Vorhaben und die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt bereits zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich zulässig sind.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die im Gewerbegebiet zugelassenen Vorhaben verwirklicht werden. Für die Umwelt würden sich daraus keine anderen Auswirkungen ergeben als nach den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Fläche am Bahngelände wäre weiterhin nach § 34 BauGB insgesamt gewerblich nutzbar. Für die Umwelt bestünde danach eine ungünstigere Situation, da mit der Planänderung eine Teilfläche nun als öffentliche Grünfläche erhalten wird.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeit

Da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, stellt sich die Frage nach räumlichen Alternativen nicht.

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren zur Umweltprüfung waren nicht erforderlich.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Regelmäßig, das heißt in einem Turnus von 3 Jahren wird geprüft, ob der Erhalt der Ruderalflur mit den standortheimischen Gehölzen und der wertvollen Eiche durch die betreffenden Festsetzungen erzielt werden konnte.

c) Zusammenfassung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die gewachsene und gewünschte Struktur des Gewerbegebietes, die vorwiegend aus kleineren Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes gebildet wird, gesichert werden. Bisher zulässige Nutzungen werden dazu konkretisiert.

Zugleich werden die drei für das Gewerbegebiet derzeit geltenden Bebauungspläne zu einem zusammengefasst. Neu in den Geltungsbereich wird dabei ein kleineres Areal nördlich der Bahnanlagen aufgenommen. Auch diese Fläche stand bisher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung.

Da neue Baurechte im gesamten Plangebiet nicht vergeben werden, sind zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen wurden daher nicht festgesetzt.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Erschließungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich, da das Plangebiet bereits größtenteils bebaut und voll erschlossen ist. Bei Bedarf ist entlang des Grabens zwischen Hugo-Junkers-Straße und Gerhard-Fieseler-Straße im Süden des Plangebietes ein Fuß- und Radweg zu erstellen. Die Fläche ist bereits in städtischem Eigentum.

2. Bodenordnende Maßnahmen

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

3. Kosten / Finanzierung

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

4. Archäologie

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

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca.	107.230 m²
Bisheriges Plangebiet: ca. 95.420 m²		
Bisherige Nutzung:		
Gewerbegebiet	ca.	64.750 m²
darin eingeschränktes Gewerbegebiet: 15.450 m²		
Mischgebiet	ca.	3.020 m²
Verkehrsflächen	ca.	6.880 m²
Grünflächen	ca.	20.770 m²
Geplante Festsetzungen:		
Gewerbegebiet 1	ca.	50.670 m²
Gewerbegebiet 2	ca.	3.020 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	15.450 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	15.780 m²
Öffentliche Grünflächen	ca.	2.400 m²
Flächen für Wald	ca.	13.650 m²
Flächen für Naturschutz	ca.	5.780 m²
Wasserflächen	ca.	480 m²

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

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

Werbeanlagen dienen u.a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine ungeordnete Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich absenken, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Gerade Werbeflächen mit „Laufbildern" können das Stadtbild beeinträchtigen und prägen bedauerlicherweise bereits in vielen Städten die Ausfallstraßen. Durch überdimensionierte, großflächige

oder auffällige Werbeanlagen sind immer weniger die Gebäude selbst die gestaltenden Elemente, sondern eher die Werbeanlagen.
Auch können Verkehrsteilnehmer besonders durch sehr auffällige oder bewegte (Leucht-) Reklame abgelenkt und dadurch gefährdet werden.

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

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

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

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

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

Gifhorn, 04.07.2008

Bürgermeister

STADT GIFHORN

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

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

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Blut-Pflaume
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
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
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