URSCHRIFT

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 80/96
„Gewerbegebiet II. Koppelweg“

1. Anlaß der Planung

Die Stadt Gifhorn ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Das bedeutet u. a., daß Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der eigenen Bevölkerung und darüber hinaus Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfes für das Umland bereitzustellen sind und daß die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten besonderes Gewicht haben.

Insbesondere die derzeitige Arbeitslosenquote zwischen 15 und 20 % sowie die in den vergangenen Jahren stark angestiegene Einwohnerzahl im Einzugsbereich der Stadt Gifhorn machen intensive Bemühungen zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten notwendig.

Es müssen daher Flächen für die Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe aus Wohn- und Mischgebieten sowie für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden. Diese sollten möglichst dort errichtet werden, wo besonders günstige Standortvoraussetzungen bestehen oder aber mit geringem Aufwand geschaffen werden können.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes am II. Koppelweg zusätzlich zu den großen Gewerbegebieten im südlichen Stadtgebiet ist aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen erforderlich. Zudem dient das Gewerbegebiet im Süden vorrangig zur Ansiedlung von Betrieben der Verkehrsindustrie und von emissionsstarken Produktionsstätten, so daß für andere Betriebe neue Flächen ausgewiesen werden sollten.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, weitere Gewerbeansiedlungen für nicht störende kleinere und mittlere Betriebe am II. Koppelweg zu ermöglichen. Sowohl aus verkehrlicher als auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bietet sich das Plangebiet am Ortsrand für eine gewerbliche Nutzung an. Der Rahmenplan Gifhorn-Ost (1990) hat hier aus lärmtechnischen Gründen eine Begrenzung der Wohnsiedlungsentwicklung im derzeitigen Abstand zur Kreisstraße 114 empfohlen, gleichzeitig aber auch eine Ausdehnung der baulichen Nutzung bis zur K 114 nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da der 30 m breite Grüngürtel zwischen der Kreisstraße und dem Plangebiet einen optimalen Sichtschutz bietet. Da es sich bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes um keine empfindliche Nutzung handelt, sind die von der Kreisstraße einwirkenden Lärmimmissionen im Sinne der DIN 18005 hinnehmbar. Andererseits wird durch die Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ sichergestellt, daß es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für das angrenzende Schulzentrum und die benachbarte Wohnnutzung kommt.

Des weiteren empfiehlt der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn im Bereich des Plangebietes ebenfalls eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung bis zur K 114. Diese Zielvorstellung wird ebenfalls eingehalten.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn entspricht in diesem Bereich mit seiner Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft nicht der geplanten Nutzung. Aus diesem Grund erfolgt eine Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren, bezeichnet als 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet II. Koppelweg", in der für den Planbereich die Darstellung in gewerbliche Bauflächen (G) geändert wird.

3. Plangebiet

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 2,33 ha liegt in der Flur 43 von Gifhorn und wird im Norden begrenzt durch den Verkehrserziehungsplatz, im Osten durch einen Grüngürtel entlang der K 114, im Süden durch den Radweg am II. Koppelweg und im Westen durch das Gelände der Adam-Riese-Grundschule.

4. Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung für eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirkt werden. Für das Plangebiet ist beabsichtigt, eine gewerbliche Nutzung mit eingeschränkten Emissionen zuzulassen. Auf diese Weise wird die Ansiedlung nicht störender kleinerer und mittlerer Betriebe an einem verkehrsgünstigen Standort ermöglicht. Im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebietes am östlichen Ortseingang und in unmittelbarer Nähe zu einer Grundschule ist eine Eingrünung der gewerblich genutzten Fläche mittels vorhandener und ergänzter Anpflanzungen vorgesehen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung im Planbereich eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Um Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen - insbesondere die Adam-Riese-Schule - in Form von Lärmimmissionen zu vermeiden, wird das gesamte Gewerbegebiet eingeschränkt, so daß hier nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallemissionen die Orientierungswerte eines Mischgebietes des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 nicht überschreiten (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Im Stadtgebiet der Stadt wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung der Gewerbegebiete hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen in eingeschränkte und uneingeschränkte Gebiete vorgenommen. Im Plangebiet ist diese Einschränkung aus o.g. Gründen nötig. Hier sollen nur Betriebe angesiedelt werden, die diese Werte einhalten. Für lärmintensivere Betriebe stehen im Stadtgebiet Gewerbeflächen ohne Einschränkungen in den Gewerbegebieten Celler Straße, westlich der Braunschweiger Straße, am Allerkanal und im Heidland zur Verfügung.

Nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Gewerbegebieten u. a. auch Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig, sofern es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Im Bereich des II. Koppelweges gibt es bislang keine Läden zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung; andererseits mangelt es innerhalb der bestehenden Bebauung an geeigneten Flächenreserven für derartige Nutzungen. Daher soll die Ansiedlung eines entspre-

chenden Betriebes im geplanten Gewerbegebiet ermöglicht werden. Für eine eventuelle Festsetzung zum Ausschluß von Lebensmittelläden, wie es von der Stadt Gifhorn in anderen Gewerbegebieten teilweise praktiziert wurde, um die vorhandene Nahversorgung benachbarter Wohnquartiere zu sichern, besteht daher für dieses Plangebiet keine Notwendigkeit.

Wegen der unmittelbaren Nähe des Schulzentrums zum Plangebiet sind Vergnügungsstätten, die hier möglicherweise hauptsächlich Schüler zur Zielgruppe hätten, durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen worden. Standorte für Vergnügungsstätten sind eher in der Stadtmitte zu suchen und nicht am Siedlungsrand. Des weiteren soll die Ansiedlung einer Tankstelle aus der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden (textliche Festsetzungen Nr. 1), da eine Versorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene Verteilung von vorhandenen Tankstellen über das Stadtgebiet ausreichend und angemessen gewährleistet ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Planbereich auf 0,6 (Grundflächenzahl, § 19 BauNVO) und 0,8 (Geschoßflächenzahl, § 20 BauNVO) festgesetzt. Angesichts der unmittelbaren Nähe zur freien Landschaft sollen diese Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung und eine Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelung sicherstellen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf höchstens zwei festgesetzt. Im Zusammenhang mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m (textliche Festsetzungen Nr. 2) sollen diese Festsetzungen garantieren, daß die Höhe der benachbarten Sporthalle nicht wesentlich überschritten wird. Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- bzw. Landschaftsbild werden hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt. Betriebsbedingte Anlagen oder untergeordnete Bauteile, wie z. B. Antennen und Schornsteine, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Der westlich des Planbereiches befindliche unbefestigte Weg wird in seiner derzeitigen Breite von 4 m erhalten, jedoch in seiner Nutzung lediglich für den Rad- und Fußgängerverkehr verfügbar sein. Hierdurch soll den Schülern und Besuchern der Sportstätten ein vom Autoverkehr freies und somit sicheres Erreichen ihres Zieles ermöglicht werden. Zudem ist dieser Weg eine von Spaziergängern gern genutzte Wegeverbindung, die gesichert werden soll.

Der Grünstreifen östlich des unbefestigten Weges wird in seinem jetzigen Bestand um 5,0 m verbreitert, um so die Trennung zwischen der Schule bzw. Sporthalle und dem Gewerbegebiet zu verstärken und gleichzeitig eine das Orts- bzw. Landschaftsbild aufwertende Barriere zu schaffen, die zusätzlich als Sichtschutz fungieren kann.

5. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den II. Koppelweg. Etwa 100 m östlich des Plangebietes ist der II. Koppelweg an die Kreisstraße 114, der östlichen Tangente der Stadt, angebunden, so daß ein unmittelbarer Anschluß an das überregionale Verkehrsnetz besteht.

Allerdings wird auch mit einer erhöhten Fahrzeugfrequenz auf dem stadteinwärts führenden Abschnitt des II. Koppelweges zu rechnen sein. Aufgrund einer Verkehrszählung im Jahr 1991 kann für die derzeitige Belastung ein realistischer Schätzwert von

3.000 Kfz./Tag angenommen werden. Für das Gewerbegebiet wird mit einem Aufkommen von ca. 1.500 Kfz./Tag gerechnet, wobei der überwiegende Anteil der Fahrten aus der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes resultieren wird. Hiervon werden 60 - 80 % stadteinwärts den II. Koppelweg befahren. Bei einer relativ ungünstigen Annahme wird es demnach eine Fahrzeugzunahme von etwa 1.200 Kfz./Tag auf dem westlichen Abschnitt des II. Koppelweges geben. Die Steigerung von ca. 3.000 Kfz./Tag auf 4.200 Kfz./Tag wird jedoch nur zu einer unwesentlichen Erhöhung der Lärmpegelwerte führen, so daß es zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen für die Wohngebiete beiderseits des II. Koppelweges kommen wird. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, daß das zusätzliche Verkehrsaufkommen im wesentlichen während der Öffnungszeiten des geplanten Lebensmittelmarktes entstehen wird. Die für eine ruhige Wohnsituation entscheidende Nachtruhe wird gegenüber dem bisherigen Zustand nahezu unverändert bleiben.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die direkt östlich an den Grünstreifen angrenzende Planstraße A, die mit einer Breite von 6,50 m bei verminderter Geschwindigkeit für den Begegnungsfall zweier Lkws ausreichend dimensioniert ist. Zusätzlich erhält diese Straße an ihrer östlichen Seite einen 1,50 m breiten Gehweg, um auch Fußgängern eine sichere Nutzung des Verkehrsraumes zu ermöglichen. Damit auch für LKW und Müllfahrzeuge am Ende der 6,50 m breiten Straße die Erschließung gesichert ist, wird eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage festgesetzt. Nördlich der Wendeanlage wird - angrenzend an den Grünstreifen - ein 4,50 m breiter Weg festgesetzt, der den Verkehrserziehungsplatz erschließt. Hiermit soll den Besuchern ein Erreichen des Verkehrserziehungsplatzes über eine öffentliche Straße ermöglicht und somit der Kfz.-Verkehr insgesamt von dem unbefestigten Weg genommen werden.

Die bisher an den unbefestigten Weg angeschlossene Fahrspur, die zu den Parkplätzen der Sporthalle und teilweise der Schule führt, wird gekürzt und an die Planstraße A angeschlossen. Durch diese Kürzung ergibt sich zwischen dem Knotenpunkt II. Koppelweg / Planstraße A und der südlichen Einmündung der obengenannten Fahrspur ein Rückstauraum von 25,5 m (etwa 4 Kfz.). Auf gleicher Länge wird östlich der Planstraße A ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um auch den in die Planstraße A einfahrenden Fahrzeugen einen Rückstauraum zu gewährleisten. Die Anzahl der durch die Kürzung verlorengegangenen Stellplätze kann an anderer Stelle ersetzt werden.

6. Naturhaushalt

Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt. Mais und Getreide sind im Wechsel die vorherrschenden Fruchtarten. Der Boden ist durch die Landwirtschaft stark anthropogen beeinflußt und hat daher entsprechend der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Am westlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich ein Gehölzstreifen, der aus Pappel, Birke und Eiche gebildet wird und ein Alter von ca. 10 - 15 Jahren aufweist.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet II. Koppelweg“ werden Bauvorhaben im Bereich der jetzigen Ackerfläche planungsrechtlich zulässig und können zu einer relativ großflächigen Versiegelung und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens führen.

Durch die Lage der Erschließungsstraßen wird in den Gehölzstreifen im Bereich der Einmündung in den II. Koppelweg und im Bereich des Übergangs zur Sporthalle der Adam-Riese-Schule eingegriffen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild wird durch die beabsichtigten Vorhaben kaum beeinträchtigt, da bereits ein urbaner Eindruck besteht und die bestehende Eingrünung des Plangebietes weitestgehend erhalten wird. Insofern bestehen keine Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Landschaftsbild“. Immissionen von zukünftigen Gewerbebetrieben unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und werden daher ebenfalls nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Luft“ führen. Nach dem oben Dargelegten ist der Eingriff in den Naturhaushalt auf das Schutzgut „Boden“ und das Schutzgut „Arten und Biotope“ beschränkt. Aufgrund dieser zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt ist die Eingriffsregelung entsprechend § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden und über Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB in der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Von der Gehölzrodung für die Verkehrsanlagen sind in etwa 30 Stämme von Birken und Pappeln betroffen. Durch Ergänzung des vorhandenen Gehölzstreifens können diese Bäume jedoch in unmittelbarer Umgebung nachgepflanzt werden, so daß ein Ausgleich erzielt wird. Diese Pflanzfläche ist als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Erhaltungs- und Pflanzgebot) festgesetzt.

Unter Zugrundelegung einer Nettobaulandfläche von 18.250 m² und einer GRZ von 0,6 ist mit einer maximalen Versiegelung von 10.950 m² zu rechnen. Hinzu kommen weitere 2.200 m² versiegelte Fläche durch Verkehrsanlagen, so daß insgesamt ein Bodenverlust von rund 13.150 m² zu erwarten ist. In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „ soll dieser Bodenverlust im Verhältnis 1 : 0,3 kompensiert werden. Dies entspricht einer Kompensationsfläche von rund 4.000 m² Größe.

Da das Schutzgut „Boden“ nicht beliebig vermehrbar ist, sollte eine Kompensation nur über Entsiegelungsmaßnahmen erfolgen. Im Stadtgebiet stehen Flächen zur Entsiegelung jedoch nicht ausreichend zur Verfügung, so daß ersatzweise Boden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird. Hierzu wird der bisher 3 m breite, vorhandene Gehölzstreifen um 5 m auf der jetzigen Ackerfläche verbreitert. Damit werden durch den insgesamt 300 m langen Streifen 1.500 m² Kompensationsfläche erzielt, und es verbleibt ein Bedarf von rund 2.500 m² Fläche. Dieser Restausgleich ist im Bereich der Gewerbegrundstücke vorzunehmen und kann z. B. durch das Herrichten von Gartenanlagen im Bereich der Abstandsflächen, die nach der Niedersächsischen Bauordnung ohnehin nicht überbaut werden dürfen, realisiert werden. Um die beabsichtigte Kompensation entsprechend dem Versiegelungsgrad zu regeln, ist festgesetzt, daß pro 100 m² versiegelter Fläche 23 m² ehemals landwirtschaftlich

genutzter Boden mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (siehe Anlage zur Begründung) zu bepflanzen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Nach Abwägung des Rates der Stadt Gifhorn ist der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt mit den genannten Maßnahmen angemessen kompensiert.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Das Plangebiet wird an das vorhandene Kanalnetz mit einem Schmutzkanal angeschlossen. Die für die Abwasserbeseitigung erforderliche Pumpstation wird im Fußweg am II. Koppelweg im Einmündungsbereich zur Planstraße A unterirdisch installiert.

Die Entwässerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers soll durch Versickerung des nicht verunreinigten Abwassers auf den Grundstükken erfolgen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Ableitung des Oberflächenwassers in eine im westlichen Seitenraum der Planstraße A befindliche Mulde entwässert.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Über das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunktrassen. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximale Bauhöhe der baulichen Anlagen 74 m bzw. 80 m über NN nicht überschreiten. Dies entspricht einer zulässigen Gesamthöhe der entsprechenden Bauteile von ca. 19 m (z. B. Schornsteine, Antennen etc.). Ansonsten ist die maximale Gebäudehöhe auf maximal 10 m beschränkt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2).

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Vertrag über die städtebauliche Entwicklung (Bauplanungsvertrag), den Zwischenerwerb und die Erschließung von Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 80/96 „Gewerbegebiet II. Koppelweg" zwischen einem Erschließungsträger und der Stadt Gifhorn sichergestellt. Danach werden sämtliche Erschließungsanlagen auf deren Kosten durchgeführt. Der Stadt Gifhorn entstehen dadurch keine Kosten.

Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 18.250 m²
Verkehrsflächen	ca. 2.200 m²
Grünflächen (Fläche mit Bindung für Bepflanzungen inkl. Weg)	ca. 2.850 m²
Größe des Plangebietes	ca. 23.300 m²

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor