URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 82
„Fallerslebener Straße“,
Teilbereich 2

mit

örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Inhalt

A) Allgemeines 4
1. Raumordnung und Landesplanung 4
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage 5
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes 6
4. Fachplanungen 6
5. Notwendigkeit der der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes 6

B) Planungsinhalte 8
1. Art und Maß der baulichen Nutzung 8
   1.1 Urbanes Gebiet (MU) 8
2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen 10
   2.1 Straßen und Wege 10
   2.2 Ruhender Verkehr 10
3. Ver- und Entsorgung 10
   3.1 Wasserversorgung 10
   3.2 Abwasser 11
   a) Schmutzwasser 11
   b) Niederschlagswasser 11
   3.3 Elektro 11
   3.4 Gas 12
   3.5 Telekommunikation 12
   3.6 Abfallentsorgung 12
4. Brandschutz 12
5. Spielplätze 13
6. Immissionsschutz 13
7. Altablagerungen 17
8. Denkmalpflege 17
9. Grünflächen 17
10. Grünordnung und Landschaftspflege 18
11. Örtliche Bauvorschrift 18
12. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen 20
13. Ablauf des Planverfahrens 23
   13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 23
   13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 23
   13.3 Öffentliche Auslegung 23
   13.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 23

C) Umweltbelange 24

1. Grünordnung und Landschaftspflege / Eingriffsregelung / Artenschutz 24
2. Denkmalpflege 24
3. Altlasten 24
D) Realisierung der Planung 25
1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet 25
E) Flächenbilanz 25
F) Verfahrensvermerk 25

A) Allgemeines

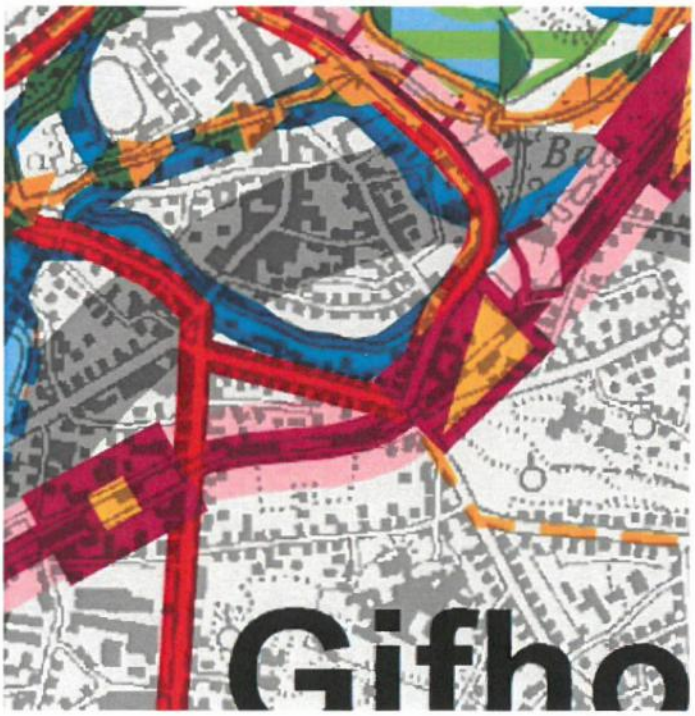
Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP) ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Stadtbahnhof Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 43.000 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 30.11.2021).

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017)[1] und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008)[2] die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Ferner ist es Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus.



[1] Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2017 (LROP)

[2] Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig

Quelle: RROP 2008; Regionalverband Braunschweig

Angrenzend an das Plangebiet verläuft in West Ost-Richtung das Vorranggebiet sonstige Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr.

Die Fallerslebener Straße ist ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Für das Plangebiet ist vorhandener Siedlungsbereich festgelegt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen zwischen der Fallerslebener Straße und der Eisenbahnstrecke einer baulichen Nutzung (Nachverdichtung) zugeführt werden. Dies ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Stadt erachtet ihre Ziele insofern als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt die Fallerslebener Straße als Hauptverkehrsstraße das. Die angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind als Mischgebiet mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,1 dar dargestellt. Die Eisenbahnstrecke ist als Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Bereich ist als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen. Der überwiegende Teil des Planbereiches liegt im Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Gifhorn über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt", die sich insbesondere auf die Gestaltung der Dächer und Fassaden erstreckt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Mit der Planung soll als Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung eine Bebauung der hinterliegenden Grundstücksteile ermöglicht werden. Der Planbereich umfasst rd. 20.800m², von denen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 9.200m² versiegelt werden dürfen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderten, noch gibt es Anhaltspunkte dafür, dass die wertbestimmenden Schutzgüter oder Erhaltungsziele und -Schutzzwecke eines Natura 2000 Gebietes beeinträchtigt würden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz werden nicht begründet. Somit kann von den Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden.

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

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

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

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Gifhorn und hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Es wird im Norden durch die Fallerslebener Straße begrenzt. Im Osten bildet die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Fallerslebener Straße 34 -36 die Grenze. Im Süden wird das Plangebiet durch die Eisenbahnstrecke Braunschweig – Uelzen begrenzt. Im Westen bilden die Bebauung an der Tweete und die Bebauung auf dem Grundstück Fallerslebener Straße 14 -16 die Grenze.

Das Plangebiet ist entlang der Fallerslebener Straße und am Ende der Tweete bebaut. Die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen sind derzeit unbebaut und werden als Gärten genutzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll hier im Sinne der Nachverdichtung eine Bebauung ermöglicht werden.

4. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet im Maßnahmenkonzept bestehendes Wohn- und Mischgebiet dar. Entlang der Fallerslebener Straße werden „Ergänzungen bzw. Neuanlagen von Baumpflanzungen im Straßenraum / Verbesserung der Grüngestaltung" vorgeschlagen.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen. Innerhalb des Stadtgebietes besteht ein anhaltender Bedarf nach Bauflächen sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnnutzung. Insofern sind die innenstadtnah gelegenen Flächen geeignet, für entsprechende Nutzungen bereitgestellt zu werden.

Durch die Ausweisung eines Urbane Gebietes wird das verträgliche Nebeneinander von Wohnen sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht. Des Weiteren sind damit auch soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig, die sich in direkter Nachbarschaft zum historischen Zentrum der Stadt ansiedeln können.

Zudem soll die straßenbegleitende Bauflucht entlang der Fallerslebener Straße planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird das städtebauliche Erscheinungsbild, dieser auch durch historische Gebäude geprägten Straße, bewahrt.

B) Planungsinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Bisher lag für das Plangebiet kein rechtgültiger Bebauungsplan vor. Die Nutzungen mussten sich nach den Regelungen des § 34 BauGB richten. Bei der typisierenden Betrachtung ließe sich das Plangebiet einem Mischgebiet zuordnen. Problematisch ist bei diesem Gebietstyp aber häufig die Steuerung der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 ist die Kategorie des Urbanen Gebietes (MU) gem. § 6a BauNVO eingeführt worden, die gleichermaßen der Unterbringung von Wohnen und Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, dienen. Dabei ist ausdrücklich bestimmt worden, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Es kann eine Nutzung, z. B. die Wohnnutzung, gegenüber den gewerblichen und anderen Nutzungen überwiegen.

In der zentralen Lage Gifhorns an einer der Straßen des inneren Erschließungsringes um die Innenstadt wird damit ein angemessener Spielraum für Nutzungen eröffnet, der gleichermaßen Raum für urbanes Wohnen und gewerbliche Nutzungen bietet.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei eingeschränkt. Der Neubau von Tankstellen, die zu erheblichen Belastungen auf den Nachbargrundstücken führen können, wird ausgeschlossen. Zudem werden Vergnügungsstätten im weitesten Sinne ausgeschlossen, da diese zu einem Trading-Down-Effekt führen können. Die Stadt Gifhorn hat ein Vergnügungsstättenkonzept. Für die Fallerslebener Straße wird festgestellt, dass der durch Wohngebäude geprägte Bereich mit relativ kleinen Ladengeschäften kein Flächenpotential für Spielhallen und andere Vergnügungsstätten aufweist. Sie passen auch äußerlich nicht in das von vielen Fachwerkhäusern geprägte Ortsbild dieses Quartiers.[3]

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

Da eine mehrgeschossige Bebauung zu einer besseren Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden beiträgt, wird eine Anzahl der Vollgeschosse mit höchstens zwei festgesetzt. Damit bleibt es dem Grundstückseigentümer vorbehalten, zu entscheiden, ob z. B. in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke nur eingeschossige Gebäude entstehen werden.

Die Bebauung entlang der Fallerslebener Straße zeichnet sich dadurch aus, dass zwischen den einzelnen Gebäuden jeweils ein Abstand vorhanden ist. Dies entspricht im optischen

[3] Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gifhorn, Plan und Recht 2013

Bild einer offenen Bauweise. Im Einzelnen ist aber festzustellen, dass eine Vielzahl der Gebäude einseitig auf der Grundstücksgrenze errichtet worden ist und nur zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze einen Bauabstand einhält. Diese Bauweise ist auch der Eigenart geschuldet, dass hier eine Vielzahl der Grundstücke entlang der Straßenfront nur eine sehr geringe Bereite aufweisen. Eine Bebauung wäre für diese Grundstücke, sofern sie beidseitig einen Grenzabstand einhalten müssten, zum einen nur in einem wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Maße möglich oder nur unter Beteiligung des Nachbarn über die Einräumung von Baurechten auf der Grundstücksgrenze möglich.

In der Vergangenheit sind auf einigen schmalen Grundstücken auch Gebäude mit beiderseitigem Grenzabstand entstanden. Hier galten früher teilweise andere Abstandregelungen oder die Gebäude sind so alt, dass deren Entstehung, inklusive von Abstandsregelungen, nicht mehr nachvollzogen werden können.

Auf größeren Grundstücken ist die Einhaltung seitlicher Grenzabstände möglich. dort kann in offener Bauweise gebaut werden. Im Bereich schmaler Baugrundstücke ist dies jedoch nicht möglich. Daher wird festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise, um das städtebauliche Bild der durch Abstände unterbrochenen Gebäudeabfolge auf den schmalen Grundstücken zu erhalten und weiter zu entwickeln zudem die Gebäude einseitig auf der einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Zur anderen Grundstücksseite ist dann ein Abstand einzuhalten. Der einzuhaltende Abstand wird abweichend vom üblichen Maß ½ H (halbe Höhe des Gebäudes) auf 0,4 H festgesetzt. Damit wird einerseits ein größerer Spielraum für die Gebäudebreiten bei den sehr schmalen Grundstücken geschaffen, andererseits ist zu erwarten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung noch gesichert sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und zur Sicherung einer einheitlichen Bauflucht entlang der Fallerslebener Straße durch eine Baulinie definiert. So wird einerseits das Ziel erreicht, eine Bauflucht entlang der Fallerslebener Straße nachhaltig zu sichern und andererseits in den hinteren Bereichen die größtmöglichen Spielräume zu sichern. Dabei ist bei der Realisierung die Niedersächsische Bauordnung hinsichtlich der Grenzabstände zu beachten. Zur südlich verlaufenden Eisenbahnlinie Braunschweig – Uelzen wird die Baugrenze in einem Abstand von 18 m von der Mittelachse der eingeleisigen Bahnstrecke festgesetzt. So wird ein größerer Abstand der Gebäude von der emittierenden Bahnlinie erreicht, was zu geringeren Lärmwerten an den Gebäuden führt. Zur Tweete wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m festgesetzt.

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

Da in der Stadt nach wie vor ein hoher Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten besteht, wird entsprechend dem Beschluss des Rates, bei Bebauungsplänen, die erstmals eine Bebauung ermöglichen, 20% der Wohneinheiten für sozial geförderte Wohnungen bereit zu stellen, hierzu eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Entlang der Ostseite des Flurstückes 753/133 (Flur 6, Gemarkung Gifhorn) wird ein 5 m breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Allgemeinheit festgesetzt. Es dient der Siche-

rung der Option in der Zukunft eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Innenstadt in die südlich der Bahnlinie, die hier gequert werden soll, gelegenen Baugebiete, zu schaffen. Zudem wird so auch eine Vorsorge getroffen, um erforderlichen Falls Leitungen z.B. zur Entlastung des Regenwasserkanales in der südlichen Innenstadt, verlegen zu können.

2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

2.1 Straßen und Wege

Die Fallerslebener Straße und die Tweete erschließen das Plangebiet. Sie sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet und ausgebaut.

Eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Es ist beabsichtigt, für die Zukunft die Möglichkeit zu sichern, die südlich außerhalb des Plangebiets gelegene Eisenbahnstrecke Braunschweig – Uelzen mit einem für Fußgänger und Radfahrer freigegebenen Übergang zu queren. Dies soll eine Verbindung von der Innenstadt in die südlich gelegene Baugebiete schaffen, die unabhängig von den von Kraftfahrzeugen genutzten Straßen geführt wird.

Die dafür notwendige Verbindung von der Fallerslebener Straße Richtung Eisenbahnstrecke wird aber nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es wird vielmehr lediglich ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit in 5 m Breite entlang der Ostgrenze des Flurstückes 754/133 (Flur 6, Gemarkung Gifhorn) festgesetzt.

Für Grundstücksein- und -ausfahrten sollte darauf geachtet werden, dass eine ausreichende Sicht besteht, um das gefahrlose einbiegen in die öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen. Die Anfahrtsicht von 3m sollte von den Grundstückseigentümern berücksichtigt werden. Verbindliche Vorgaben für private Grundstückszufahrten zur Straße bestehen nicht.

2.2 Ruhender Verkehr

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

Öffentliche Parkplätze stehen in einem begrenzten Umfang entlang der Fallerslebener Straße zur Verfügung. Da durch den Bebauungsplan keine neuen Straßen erstmals realisiert werden, werden keine neuen, zusätzlichen öffentlichen Parkplätze entstehen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gebäude auf den neu zu bebauenden rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn bzw. deren Erweiterung sichergestellt.

3.2 Abwasser

a) Schmutzwasser

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. die bestehende Bebauung ist an die Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen. Die Neubebauung entlang der Fallerslebener Straße kann ebenfalls angeschlossen werden. Die rückwärtig gelegenen Grundstücke sind über die Vorderliegergrundstücke an das bestehende Kanalnetz anzuschließen.

b) Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist generell auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern oder zur Weiterverwendung zu sammeln. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser verbleibt gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) beim Grundstückseigentümer.
Auf allen privaten Grundstücksflächen sind daher geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers herzustellen. Die Versickerungsanlagen sind dabei gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vom April 2005) anzulegen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist eine flächige Versickerung möglich. Sickerschächte oder Rigolen sind nicht möglich.

Die Versickerungsanlagen müssen bereits vor der Errichtung der Wohngebäude fertig gestellt sein um die Wasserhaltung während der Bauphase zu gewährleisten.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers von Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, wie die Versickerung auf dem Baugrundstück erfolgen wird. Dabei sind die Arbeitsblätter der DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.), hier insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005, zu beachten.
Als Nachweis der gesicherten Erschließung ist für jedes Baugrundstück ein Versickerungskonzept zu erstellen, z.B. mit der Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO, NI).

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.

Die vorgenannten Bestimmungen werden für dieses Baugebiet und die hier vorgesehene vollständige Versickerung des Niederschlagswassers für erforderlich und zweckmäßig angesehen, da auf diese Weise eine rechtzeitige und sorgfältige Planung und Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken erzielt werden kann.

3.3 Elektro

Die Versorgung der neu entstehenden Gebäude mit elektrischer Energie kann über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen hergestellt werden.

3.4 Gas

Die Versorgung der neu entstehenden Gebäude mit Gas kann über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen hergestellt werden.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung der neu entstehenden Gebäude mit Telekommunikationsanschlüssen kann über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen hergestellt werden.

3.6 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Fallerslebener Straße und die Tweete sind so dimensioniert, dass die Müllentsorgung ungehindert stattfinden kann.
Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) in dem Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, die die Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

4. Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde der Grundversorgung mit Löschwasser. In den technischen Regeln und Mitteilungen der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) und des Deutschen Institutes für Normung (DIN e.V.) wird Weiteres geregelt.

Die Grundversorgung mit Löschwasser richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in einem Baugebiet.
In dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO Urbanes Gebiet mit einer Geschossigkeit von maximal zwei Geschossen festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen der Vorschrift „DVGW W 405 wird der erforderliche Löschwasserbedarf in diesem Plangebiet mit 96 m^3/h bemessen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und wird über die im Plangebiet vorgesehenen Wasserleitungen und Hydranten sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 150 m über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahme-

stellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff / -einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 75 m erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an der Einsatzstelle zu verteilen.

5. Spielplätze

Im Plangebiet ist kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. In relativer Nähe (ca. 500 m Entfernung) liegen die Freiflächen rund um den Schlosssee. Dort soll in naher Zukunft ein Themenspielplatz für die generationenübergreifende Nutzung errichtet werden. Und in einer Entfernung von nur ca. 200 m befindet sich der Katzenberg, der zur Naherholung und als Freiraum zur Verfügung steht.

6. Immissionsschutz

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 82/99 „Fallerslebener Straße" Teilbereich 2 des Büros Bonk-Maire-Hoppmann vom 30.09.2000. Ferner wurde an Hand des Anhang A der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau" eine Abschätzung der Schallimmissionen zum Straßenverkehrslärm und zum Schienenverkehrslärm vorgenommen.

Das Urbane Gebiet befindet sich an der Fallerslebener Straße mit einer DTV von 8.200 Kfz und einem Lkw Anteil von 3,5% im verkehrslärmvorbelasteten Bereich Nördlich grenzt die Fallerslebener Straße an. Südlich verläuft die Eisenbahnstrecke Braunschweig – Uelzen mit täglich 16 Verbindungen in beiden Richtungen in der Zeit von 6:00 bis 22:00 und je 3 Verbindungen in der Zeit von 22:00 bis 6:00h.

<u>Straßenverkehrslärm:</u>

Die auf das Gebiet einwirkenden Emissionen des Straßenverkehrs wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 82/99 „Fallerslebener Straße" Teilbereich 2 des Büros Bonk-Maire-Hoppmann vom 30.09.2000 ermittelt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet während der Tages- und der Nachtzeit unterschritten. Überschreitungen gibt es nur im Bereich der direkt an die Fallerslebener Straße angrenzenden Gebäudeteile. Im Urbanen Gebiet sind die Orientierungswerte am Tag gegenüber einem Mischgebiet noch um 3 dB zu erhöhen. Auch wenn die Orientierungswerte keinen Normcharakter besitzen, kann daraus abgeleitet werden, dass die Ausweisung des Urbanen Gebietes städtebaulich vertretbar ist und keine ungesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen entstehen.

Aktuell wurde an Hand der aktuellen Verkehrsmengen, die im Verkehrsentwicklungsplan „Leitbild Mobilität 2030"[4] von 8.200 Kfz pro Tag mit einem Lkw Anteil von 3,5% der Straßenverkehrslärm an Hand des überschlägigen Schätzverfahrens gem. Anhang A zur DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau" die Lärmbelastung abgeschätzt. Demnach sind bei Tag in einer Entfernung von 20 – 25m von der Fahrbahnachse der Fallerslebener Straße 63 dB(A) zu erwarten. Das ist der Orientierungswert, der für Urbane Gebiete als Orientierungswert anzunehmen ist.

Entlang der Straße, die dem Grunde nach bereits vollständig bebaut ist, können keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) errichtet werden. Entlang der Fallerslebener Straße wird jedoch durch eine Baulinie sichergestellt, dass neue Gebäude unmittelbar entlang der Straße entstehen werden. So ist gewährleistet, dass auf der straßenabgewandten Gebäudeseite vor Lärm geschützte Freiflächen entstehen, die einen unbeeinträchtigten Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Die Bebauung entlang der Fallerslebener Straße schirmt zudem die rückwärtig entstehende Bebauung gegen den Verkehrslärm der Fallerslebener Straße ab.

Zum Schutz vor den Emissionen des Straßenverkehres in den Gebäuden ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vorzunehmen. Dazu wurde eine Festsetzung getroffen, die Sicher stellt, dass innerhalb der Gebäude bei Zweiraumwohnungen mindestens ein Raum und bei Wohnungen mit mehr Räumen mindestens zwei Räume so ausgerichtet werden, dass sie Fenster zur Lärm abgewandten Seite des Gebäudes haben. Darüber hinaus ist durch passiven Sachallschutz sicher zu stellen, dass in den Gebäuden gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind baulich so auszubilden, dass in den Räumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res entsprechend der nachfolgend aufgeführten Tabelle ist dies zu realisieren. Das Urbane Gebiet befindet sich gegenüber dem Straßenverkehrslärm in den Lärmpegelbereichen III bis V.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	**Maßgeblicher Außenlärmpegel La**	**erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R´w,res**	
	dB(A)	**Wohnräume [dB]**	**Büroräume**
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

Durch die Gestaltung des Grundrisses und die Maßnahmen des passiven Schallschutzes werden einerseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und andererseits die größtmöglichen Gestaltungsspielräume für die Bauherren gewährleistet.

Durch die Planung, die eine Erweiterung der baulichen Flächen vorsieht, werden auch weitere Pkw-Fahrten aus und in das Plangebiet induziert. Aufgrund der geringen Anzahl an neu

[4] WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH; „Leitbild Mobilität 2030" Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn; 12.06.2020

zu errichtenden Gebäuden und der überschaubaren Anzahl der Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass sich diese gegenüber der aktuellen Verkehrsbelastung von über 8000 Fahrzeugen am Tag nur unwesentlich auswirken werden. Die Veränderung ist daher hinnehmbar.

Schienenverkehr:

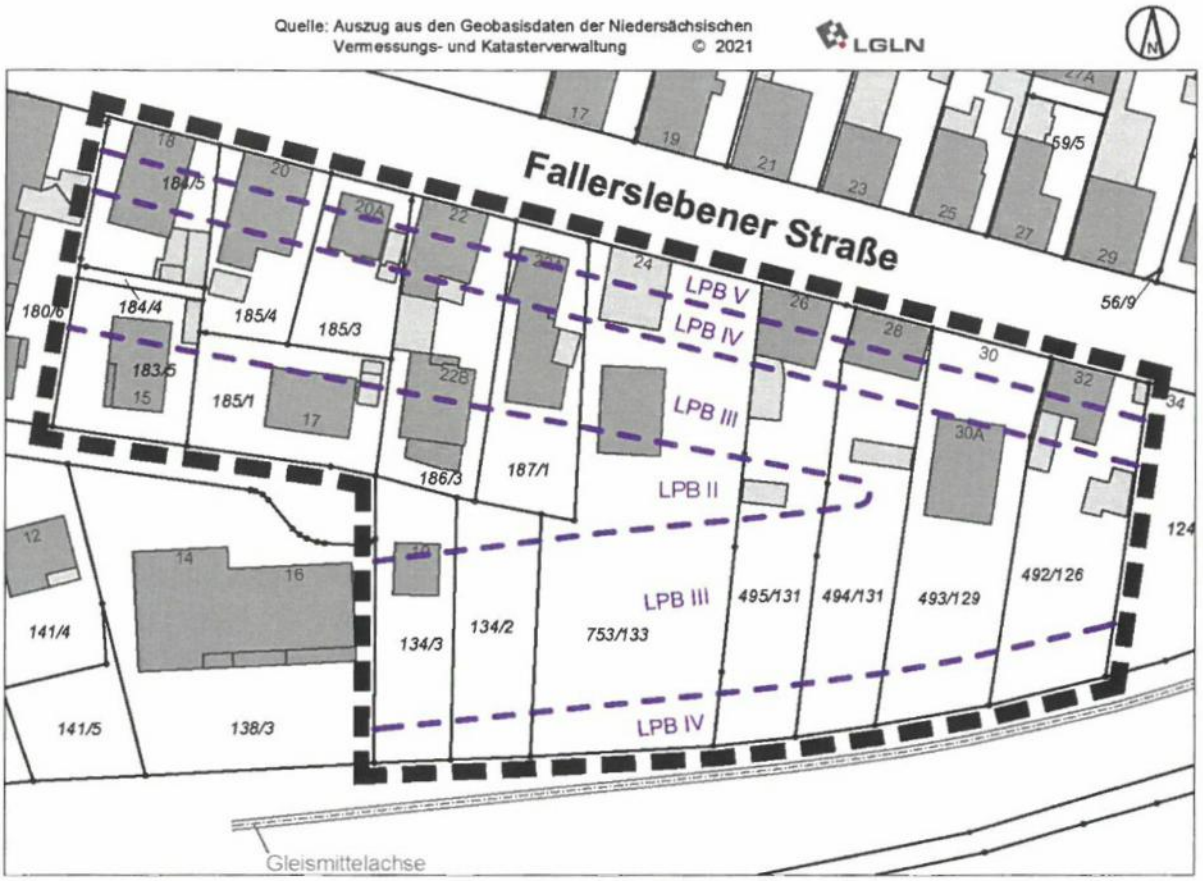
Auf der Bahnstrecke Braunschweig – Uelzen findet ein regelmäßiger Personennahverkehr statt. Im Stundentakt werden 32 Züge tags und 6 Züge nachts eingesetzt.

In der schalltechnischen Untersuchung von Bonk-Maire-Hoppmann vom 30.09.2000 wurden die Auswirkungen des Schienenverkehrs auf das Plangebiet unter Berücksichtigung des bereits damals geplanten Stundentaktes untersucht. Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber im gesamten Plangebiet für ein Mischgebiet eingehalten werden. Im Urbanen Gebiet sind die Vorgabewerte um 3 dB erhöht, so dass die Werte sicher eingehalten werden. Für die Nachtzeit wurde nur für einen schmalen Streifen entlang der Bahnstrecke eine Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt. Sie liegt jedoch unter 5 dB(A). Auch wenn die Orientierungswerte keinen Normcharakter besitzen, kann daraus abgeleitet werden, dass die Ausweisung des Urbanen Gebietes städtebaulich vertretbar ist und keine ungesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen entstehen.

Zum südwestlich der Bahnstrecke gelegenen Bebauungsplan Nr. 34 „Schwarzer Weg – Bergstraße" Neufassung, Teilbereich 1 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 19.08.2015, Az.: 8000 653 338/215 UBS 089 angefertigt. Die Lage direkt angrenzend an die identische Bahnlinie ist vergleichbar mit der des Plangebietes. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich daher auf das Plangebiet übertragen und bestätigen die Ergebnisse des vorgenannten Gutachtens dem Grunde nach.

In der schalltechnischen Untersuchung werden parallel zur Bahnstecke Lärmpegelbereiche dargestellt. Diese werden auf das Plangebiet transferiert. Daraus ergeben sich Anforderungen an die bauliche Ausführung der Gebäudeaußenteile wie bei den Ausführungen zum Straßenverkehr bereits erläutert wurde. Gegenüber dem Schienenlärm befindet der Planbereich sich in den Lärmpegelbereichen II bis IV.

Lediglich zur Orientierung sind die Lärmpegelbereiche bezogen auf eine DTV von 8.200 Kfz und 32 Zugfahrten am Tag und 6 in der Nacht hier wiedergegeben.



LpB IV — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden jedoch so gewählt, dass die Einhaltung des durch die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vorgegebenen bewerteten resultierenden gesamt Schalldämmmaßes für die jeweilige Nutzung der Innenräume vorgesehen wird. Dabei ist der Einzelfallnachweis zulässig, so dass die jeweils aktuelle örtliche Situation berücksichtigt wird.

Im Verhältnis zu den Emissionen der Bahn, wird die Baugrenze in einer Entfernung von 18 m von der Gleisachse festgesetzt. Dies ist die Entfernung in der nach dem vereinfachten Schätzverfahren gem. Anhang A zur DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau" die 50 dB(A) Isophone bei Nacht zu erwarten ist. Dies ist der Orientierungswert für Mischgebiete. Bereits an der südlichen Grundstücksgrenze ist der Orientierungswert von 66 dB(A) bei Tag eingehalten. Da regulär in der Nacht keine Freiflächennutzung zu erwarten ist, werden die gewählten Festsetzungen als angemessen erachtet.

Fluglärm:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Hinsichtlich der Fluglärmimmissionen ist grundsätzlich vom Bestandsschutz auszugehen. Der Fluglärm ist im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Gewerbliche Nutzung:

Hinsichtlich der möglichen Emissionen im Urbanen Gebiet ist davon auszugehen, dass diese mit den benachbarten Nutzungen im angrenzenden Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 82/97

„Fallerslebener Straße") und den angrenzenden unbeplanten Innenbereichen, die teilweise ebenfalls als Mischgebiete zu typisieren sind, verträglich sind.

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

7. Altablagerungen

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Gefährdungen für Umwelt und Gesundheit vorliegen. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob Gefahren für die im konkreten Einzelfall vorgesehenen baulichen Nutzungen zu erwarten sind.

Im NIBIS Kartenserver sind keine Altablagerungen eingetragen. Ein Hinweis auf einen Altstandort ist nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ist mit Luftbildauswertungen beauftragt worden. Das Ergebnis der Überprüfungen sieht keinen Handlungsbedarf für die Fläche des Plangebietes (Ergebnisberichte vom 13.03.2020 und 25.09.2020). Dafür wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet und danach keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

8. Denkmalpflege

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
Nördlich der Fallerslebener Straße liegt benachbart das Gebäude Fallerslebener Straße 29 das als Einzeldenkmal (Wohn- / Geschäftshaus) gem. § 3 Abs. 2 NDSchG ausgewiesen ist. Hier ist im Baugenehmigungsverfahren für eine Bebauung auf der Südseite der Fallerslebener Straße ein Umgebungsschutz zu beachten.

9. Grünflächen

Im Plangebiet sind keine Grünflächen vorhanden

10. Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planbereich ist auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft gelten damit bereits als zuvor zulässig. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nicht getroffen. Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Stadt Gifhorn hat eine Baumschutzsatzung. Diese ist zu beachten.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten.

11. Örtliche Bauvorschrift

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum überwiegenden Teil innerhalb der „Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Gifhorn über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt" (rechtskräftig seit dem 31.05.1993), die Regelungen zu den Gebäudeaußenflächen, den Fenstern, den Dächern und den Werbeanlagen trifft. Diese Bauvorschrift wird durch die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt, 1. Änderung in Teilaspekten geändert. Die Dachfarben und die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen oder in anderer Weise von regenerativen Energien sind hier geändert. Diese beiden örtlichen Bauvorschriften werden auch zukünftig für die von ihnen überdeckten Grundstücksflächen gelten.

Außerhalb dieser o. g. örtlichen Bauvorschriften liegen die in der Verlängerung der Tweete gelegenen Flurstücke 134/2 und 134/3 sowie ein angrenzender rund 5,50 m breiter und ca. 39 m langer Streifen am Westrand des Flurstückes 753/133 (alle Flurstücke Flur 6, Gemarkung Gifhorn). Für diese Grundstücksflächen sollen ähnliche Regelungen wir für die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten.

Aufgrund § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V. mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan Nr. 82 „Fallerslebener Straße", Teilbereich 2 aufgenommen.

Dies erfolgt, um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild dieses Gebietes am Rand der Gifhorner Innenstadt zu erzielen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, um-gebenden Bebauung sowie ein harmonisches Ortsbild erreicht werden. Dabei wurde lediglich ein Rahmen abgesteckt, der angemessene Handlungsspielräume eröffnet.

Planungsziel ist die Vermeidung allzu großer Disharmonien in der Gebäudegestaltung und die Weiterführung des vorherrschenden Siedlungsbildes in Gifhorn bzw. der Plangebietsumgebung. Dabei lässt die vorliegende örtliche Bauvorschrift den Bauherren und Architekten

genügend Raum für eigene Variationen. Die Vorgaben beschränken sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung.

zu § 1 Geltungsbereich / Allgemeines (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

zu 1.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.82 „Fallerslebener Straße", Teilbereich 2. Die betroffenen Flächen sind in der örtlichen Bauvorschrift benannt und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

zu 2.

Der sachliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird auf die Gestaltung der Dächer eingegrenzt.

zu § 2 Dächer (§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Dächer als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden hierfür entsprechende Regelungen gewählt.

zu 1.

Die Dachformen der bestehenden Gebäude sind im Innenstadtbereich überwiegend als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 und 60 Grad ausgebildet. Häufig sind auch die Dächer an den Giebel-seiten abgewalmt (Krüppelwalme). In dieses Grundmuster sollen sich auch die neuen Gebäude einfügen.

zu 2.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen, werden schiefhüftige Giebelansichten ausgeschlossen.

zu 3.

Für die Farben von geneigten Dächern werden konkrete Vorgaben gemacht, um ein ausgewogenes Ortsbild zu erzielen, aber dennoch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zuzulassen. Denn die Farbe und Gestaltung der Dacheindeckung prägt das Erscheinungsbild eines Baugebietes sehr stark. So wurden nur die in Gifhorn bereits üblicherweise vorhandenen Dachfarben (Rot-, Braun- und Orange der Farbkarte RAL 840 HR zugelassen. Bunte Dacheindeckungen wie z.B. in den Farben Hellblau, Grün, Weiß oder bunt gemustert werden als fremdartig und störend empfunden, da sie durch ihre Auffälligkeit zu stark ins Blickfeld des Betrachters rücken. Die Verwendung solcher Farben oder Mischungen unterschiedlicher Farben auf einer Dachfläche

wurde daher ausgeschlossen. Ebenso sind für das Stadtbild untypische Farben ausgeschlossen.

zu 4.

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien z. B. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, sind zugelassen, um die sinnvolle Nutzung regenerativer Energien und ökologischer Bauweisen zu ermöglichen.

Da die Anlagen zur Nutzung der regenerativen Energien in der Regel nicht in den Farben der Dachsteine zu erhalten sind, gelten für sie wie auch die ggf. darunter befindliche Dacheindeckung auch nicht die Regelungen zu den Dachfarben.

zu 5.

Die Einschränkung bei Dacheinschnitten (Negativgauben) beruht auf der Tatsache, dass im historischen Stadtbild Dacheinschnitte und Balkone nicht verwandt wurden und dieser Grundsatz auch weiterhin verfolgt werden soll.

zu 6.

Dachgauben sind zur wirtschaftlichen Ausnutzung eines Satteldaches notwendig. Um diesem Aspekt zu entsprechen und die Dachlandschaft durch kleinteilige Elemente, die die Dachflächen der Sattel-dächer auflockern, sind Gauben in bestimmten Abmessungen zulässig.

zu § 3 Ordnungswidrigkeiten (§84 Abs. 3 Nr. 3 und 5 NBauO)

Mit dem Verweis auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung dieser ÖBV sowie der Festsetzung der Höhe einer möglichen Geldbuße wird darauf hingewiesen, dass besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen Maßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung gelegt wird, um eine Einbindung von Baukörpern in das Ortsbild sicherzustellen. Die Ordnungswidrigkeiten finden ihre Rechtsgrundlage in der NBauO.

12. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Am 02.05.2022 und am 15.08.2022 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Abfall-behälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Es sind dann ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Ab-

fallbehälter (Rest-u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

Am 22.04.2022 teilt die **Deutsche Telekom Technik GMBH, Technikniederlassung Nord, Braunschweig** mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Mit Schreiben vom 29.4.2022 und vom 20.07.2022 teilt die **EWE Netz GmbH** Folgendes mit:

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger voll-ständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

- **Kreisarchäologie**

Mit Schreiben vom 02.05.2022 und 15.08.2022 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgendes bekannt:

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

- **Bergbau**

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** teilt mit Schreiben vom 13.05.2022 Folgendes mit:

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt.

Berechtigungsart Berechtigungsname Rechts-inhaber Gemarkung Erdölaltverträge E 1243 Celle Wintershall DEA Deutschland GmbH Gifhorn Die genannten Verträge haben privat-rechtlichen Charakter.

- **Baugrund**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gibt mit Schreiben vom 13.05.2022 folgende Hinweise:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaß-nahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhält-nissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

- **Kampfmittelbeseitigung**

Mit Schreiben vom 25.04.2022 und vom 03.08.2022 weist das **LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** darauf hin, dass der allgemeine Kampfmittelverdacht besteht. Beim Auffinden von Hinweisen auf Abwurfkampfmittel bei Erdarbeiten, ist um-gehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

- **Schienenverkehr**

Mit Schreiben vom 02.05.2022 gibt die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** folgende Hinweise:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

(...)

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Ab-stände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Einer Ab-leitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahn-seitengraben muss ausgeschlossen werden. Es muss ausgeschlossen werden, dass durch angebrachte Be-

leuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Licht-zeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden. Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten. Die Abstände gemäß §5 NBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten. Wir bitten um die weitere Beteiligung im Verfahren. Für Rückfragen stehen wir gerne zu Ver-fügung.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

13. Ablauf des Planverfahrens

13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 06.04.2022 bis 02.05.2022 durchgeführt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum02.05.2022 aufgefordert.

13.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom15.07.2022 bis 15.08.2022 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden.

13.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

C) Umweltbelange

1. Grünordnung und Landschaftspflege / Eingriffsregelung / Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung. Ein Umweltbericht erfolgt nicht. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung.

Alle Eingriffe in Natur und Landschaft waren bzw. gelten gem. § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB als bereits zuvor zulässig. Weitere Ausgleichs- und oder Ersatzmaßnahmen werden gem. § 1a Abs 3 Satz 5 BauGB insofern nicht erforderlich.

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

Der Planbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich in Mitten des bebauten Siedlungsgebietes. Er ist überwiegend bebaut. Er wird nördlich von der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße „Fallerslebener Straße" begrenzt. Südlich liegt die Bahnlinie Braunschweig – Uelzen. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten. Insofern ist die Umwandlung des unbeplanten Innenbereichs in ein Urbanes Gebiet zulässig.

Das Artenschutzrecht nach §§ 39 und 44 BNatSchG gilt unmittelbar und ist stets, insbesondere auch beim Beginn von künftigen Baumaßnahmen, zu beachten.

2. Denkmalpflege

Denkmale sind im Planbereich nicht bekannt. Nordwestlich des Planbereiches liegt das denkmalgeschützte Gebäude der Viehmarkthalle (Fallerslebener Straße 15). Hier ist auch die umgebende Platzsituation (Baumbestand, Hürdenhaus) als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 NDSchG geschützt. Ein weiters Baudenkmal im Umfeld ist das Wohn- und Geschäftsgebäude Fallerslebener Straße 29, das nordöstlich des Plangebietes liegt. Auf Grund der Lage nördlich der Fallerslebener Straße sind Beeinträchtigungen der Denkmale bei den Vorhaben im Planbereich voraussichtlich nicht zu besorgen. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.

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

3. Altlasten

Altstandorte oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Abwurfkampfmittel gefunden werden ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

D) Realisierung der Planung

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

Flächen für Straßen müssen nicht bereitgestellt werden. Die Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz. Zur Sicherung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit ist die Eintragung einer Baulast und einer Grundbucheintragung vorgesehen. Die Vorgehensweise wird zudem im städtebaulichen Vertrag gesichert.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	11.070 m²
Bisherige Nutzung:	
Unbeplanter Innenbereich	11.070 m²
Geplante Festsetzungen:	
Urbanes Gebiet (MU)	11.070 m²
geplante neue Wohneinheiten	ca. 10

F) Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bauplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.07.2022 bis 15.08.2022 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 26.09.2022 durch den Rat der Stadt Gifhorn unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Gifhorn, den 21.10.2022

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN