

**URSCHRIFT**



**Stadt Gifhorn**

**Fachbereich Planung und Bauordnung**

## Begründung

zum Bebauungsplan  
Nr. 85 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost“,  
2. Änderung

---

Satzungsbeschluss

Stand: 12.10.2012

## **A) Allgemeines**

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

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Natur und Landschaft
4. Ver- und Entsorgung
5. Altlasten / Immissionsschutz
6. Sonstige Hinweise
7. Archäologie
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

## **C) Realisierung der Planung**

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

## **D) Flächenbilanz**

## **1. Anlass der Planung**

Für die gewerblich genutzten Bereiche beiderseits des Eyßelheideweges trat im Jahr 2003 der Bebauungsplan Nr. 85/00 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost“ in Kraft. Das Plangebiet umfasst auch Grundstücke nördlich und südlich der Stichstraße „Am Allerkanal“.

Ergänzend zum derzeitigen Straßennetz sah dieser Bebauungsplan eine Straßenverbindung zwischen dem Eyßelheideweg und der Straße „Am Allerkanal“ vor. Damit sollte die Bildung kleiner Gewerbegrundstücke auf dem Gelände einer ehemaligen Bauunternehmung ermöglicht werden. In der Zwischenzeit haben sich jedoch andere gewerbliche Betriebe auf diesen Flächen angesiedelt.

Die Realisierung der zunächst geplanten Straßenverbindung ist daher aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll. Es bietet sich statt dessen an, die bestehende Straße „Am Allerkanal“ um etwa 100 m in Richtung Westen zu verlängern und mit einer Wendemöglichkeit in der Nähe eines Regenrückhaltebeckens auszustatten.

In Verbindung mit der Realisierung dieser Wendeanlage ist beabsichtigt, auch den übrigen Verlauf der Straße „Am Allerkanal“ mit einer bituminösen Fahrbahndecke auszubauen.

Hierzu ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich. Die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der ursprünglich geplanten Borgwardstraße muss dabei aufgehoben werden.

## **2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet wird in Richtung Norden durch den Eyßelheideweg, in Richtung Westen durch die Bahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen begrenzt. Südlich des Gebietes verläuft der Allerkanal, in Richtung Osten schließen sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und – im Gebiet südlich der Straße Am Allerkanal – Flächen mit einer kleinteiligen Bebauung aus Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben an.

Die Flächen im Plangebiet sind vorwiegend gewerblich genutzt. Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünfläche mit einem Regenrückhalteteich. Unmittelbar nördlich und östlich dieser Anlage gibt es noch kleinere Flächen, die bislang noch nicht baulich genutzt werden.

## **3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum und hat somit eine besondere Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung von Wohnungen und Arbeitsstätten.

#### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Dies gilt auch für den Standort des Regenrückhalteteiches. Nur die Flächen östlich dieses Regenrückhalteteiches sind als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die zulässigen Nutzungsarten auf den privaten Baugrundstücken sollen unverändert bleiben. Insofern kann festgestellt werden, dass auch der geänderte Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

#### **5. Fachplanungen**

Der Allerkanal verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes, die Bahnstecke von Braunschweig nach Uelzen grenzt in Richtung Westen an. Ansonsten gibt es keine Fachplanungen, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderung auswirken könnten.

#### **6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind die privaten Bauflächen vorwiegend als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Der Standort des Regenrückhalteteiches wurde mit einer Umgrenzung als Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. die Regelung des Wasserabflusses gekennzeichnet. Die nach Osten angrenzenden Flächen sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Borgwardstraße. In Verbindung mit dieser Straßenverbindung war - etwa in der Mitte des Plangebietes - eine Wendemöglichkeit mit ergänzenden öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

#### **7. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Das vorrangige Ziel der Planung besteht darin, die öffentlichen Erschließungsflächen in veränderter Weise festzusetzen. Dabei entfällt die ursprünglich vorgesehene Straßenverbindung zum Eyßelheideweg. Statt dessen soll der Bau einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage im Bereich nordöstlich des Regenrückhalteteiches vorbereitet werden.

Die bislang festgesetzten Nutzungsarten für die verbleibenden privaten Baugrundstücke sollen unverändert bleiben.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits im bislang gültigen Bebauungsplan wird eine gewerbliche Nutzung (GE) für den überwiegenden Teil des Plangebietes festgesetzt. Da die Planung der ursprünglich vorgesehenen, öffentliche Verbindungsstraße vom Eyßelheideweg zur Straße „Am Allerkanal“ nicht mehr weiter verfolgt wird, kann auch diese Fläche der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ zugeschlagen werden.

Im bislang gültigen Bebauungsplan war die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch textliche Festsetzungen weitgehend ausgeschlossen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gifhorn, das im November 2010 durch den Rat der Stadt beschlossen wurde. Die entsprechenden Festsetzungen werden daher beibehalten.

Auch Vergnügungsstätten waren im bisherigen Bebauungsplan ausgeschlossen. Zurzeit wird im Auftrag der Stadt ein Konzept erarbeitet, um eine differenzierte Zulässigkeit entsprechender Einrichtungen innerhalb des Stadtgebietes vorzubereiten. Nach dem aktuellen Stand dieses Konzeptes zeichnet sich ab, dass entsprechende Einrichtungen in einzelnen, ausgewählten Gewerbegebieten ermöglicht werden sollen, während für den innenstadtnahen Bereich eher eine Beschränkung derartiger Nutzungen in Erwägung gezogen wird. Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten wird daher nicht aufrecht erhalten. Die Zulässigkeit ist somit gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung im jeweiligen Einzelfall zu bewerten.

Im Südosten des Plangebietes bleibt es bei der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet. Zwar sind dort bislang nur zwei Wohngebäude realisiert; das Mischgebiet setzt sich jedoch außerhalb des Änderungsbereiches in Richtung Osten fort und umfasst dort auch gewerbliche und kirchliche Nutzungen. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung als Mischgebiet beibehalten.

### **2. Verkehr**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird über den Eyßelheideweg erschlossen. Über ein Geh- und Fahrrecht wird sicher gestellt, dass ein Gewerbegrundstück seine bereits bestehende, ergänzende Zufahrtmöglichkeit aus Richtung Osten beibehalten kann. Für den südlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Straße „Am Allerkanal“, die um etwa 100 m in Richtung Westen verlängert wird und dort eine neue Wendeanlage erhält.

Im bisherigen Bebauungsplan war eine ergänzende Straßenverbindung vorgesehen (gepl. Borgwardstraße), die auch die Bildung kleinerer Gewerbegrundstücke erleichtert hätte. Außerdem hätte sich dabei für die Anwohner der Straße „Am Allerkanal“ eine zweite Ausfahrtmöglichkeit in Richtung Eyßelheideweg ergeben.

Inzwischen wurde jedoch die Einmündung Am Allerkanal / Braunschweiger Straße erweitert, so dass sich Rechts- und Linksabbieger hier getrennt einordnen können.

Vor diesem Hintergrund und auch im Hinblick auf veränderte Eigentumsverhältnisse wird die ergänzende Straßenverbindung nicht mehr weiter verfolgt.

Die neue Wendeanlage erhält einen Durchmesser von 22 m und soll durch öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung ergänzt werden.

### **3. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist teilweise mit Gewerbebetrieben bebaut. Weitere Teilflächen sind als Lagerplatz oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Im Südwesten des Plangebiet gibt es einen Regenrückhalteteich; die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind bislang noch nicht bebaut und weisen eine für Brachflächen typische Vegetation auf. Allerdings waren auch diese Flächen bereits seit 1966 in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt - zunächst im Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“, seit 2003 im Bebauungsplan Nr. 85/00 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost“.

### **4. Ver- und Entsorgung**

Über den Eyßelheideweg und die Straße „Am Allerkanal“ können die Leitungen zur Ver- und Entsorgung an das Plangebiet herangeführt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Gewerbegebiet nördlich der Straße „Am Allerkanal“ sowie für ein Grundstück südlich dieser Straße, ist über Privatleitungen mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz am Eyßelheideweg entwickelt. Zur Absicherung der Privatleitungen ist es erforderlich, die von dieser Trasse betroffenen Grundstücksbereiche mit entsprechenden Leitungsrechten zu belasten.

Darüber hinaus bietet es sich an, weitere benachbarte Grundstücke, die bislang noch nicht bebaut sind, ebenfalls an diese Leitung anzuschließen und die Betriebskosten zu teilen. Falls das erforderliche Einvernehmen zwischen den betroffenen Eigentümern nicht erzielt werden kann, ist eine dezentrale Lösung über Kleinkläranlagen vorzusehen.

Seit mehreren Jahrzehnten gibt es eine gesonderte Leitung für Niederschlagswasser, die unabhängig vom städtischen Straßen- und Leitungsnetz betrieben wird. Diese Leitung dient mehreren Industriebetrieben, deren Flächen nördlich des Eyßelheideweges liegen. Das Niederschlagswasser wird von dort in Richtung Süden zum Allerkanal geleitet. Der Verlauf der Trasse im Südosten des Plangebietes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die betroffenen Teilflächen des Mischgebietes sind mit Leitungsrechten zu belegen.

### **5. Altlasten / Immissionsschutz**

Der nördliche Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit durch verschiedene gewerbliche Nutzungen belegt, so dass mit entsprechenden Rückständen zu rechnen

ist. Nach Mitteilung des Landkreises Gifhorn waren dort ein Straßen- und Tiefbauunternehmen sowie eine Baustoffhandlung ansässig.

Später wurden dort u.a. Altfahrzeuge, Autowracks und andere Abfälle gelagert.

Dagegen stellt sich der südliche Teil des Plangebietes lediglich als Brachfläche dar. Der Stadt Gifhorn liegen für diesen Teilbereich keine Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen und auf entsprechende Bodenverunreinigungen vor.

## **6. Sonstige Hinweise**

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen wurden weitere schriftliche Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen. Darin wird u.a. auf die gewerblichen Altstandorte hingewiesen.

## **7. Archäologie**

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach den sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu verlassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Die Richtfunktrasse Nr. 812 wird in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Die Trasse hat nach Angaben des Unternehmens Ericsson eine Gesamtbreite von 100 m. In einem textlichen Hinweis wird die hierdurch bedingte Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe verdeutlicht. Für Gebäude mit üblicher Höhe ergeben sich dadurch keine Einschränkungen.

Knapp außerhalb des Plangebietes – in der Verkehrsfläche des Eyßelheideweges – verläuft eine Ferngasleitung. Der hierfür erforderliche Schutzstreifen (jeweils 4 m Breite beiderseits der Leitung) umfasst auch einen etwa 1 m breiten Bereich am nördlichen Rand des festgesetzten Gewerbegebietes (außerhalb der überbaubaren Flächen). Für die Zulässigkeit von Gebäuden hat dies somit keine Auswirkungen.

## **C) Realisierung der Planung**

### **1. Durchführung der Erschließung**

Der nördliche Teil des Plangebietes ist über den Eyßelheideweg erschlossen. Zur Erschließung im südlichen Teil des Gebietes wird der Stichweg „Am Allerkanal“ in Richtung Westen verlängert. Die erforderlichen Flächen für die Anlage des Wendeplatzes wurden vertraglich gesichert. Der Ausbau wird durch die Stadt Gifhorn erfolgen.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Ankauf der benötigten Flächen für die Erschließung ist bereits erfolgt. Es sind daher keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **3. Kosten / Finanzierung**

Für den erstmaligen Ausbau der Straße „Am Allerkanal“ einschließlich der Verlängerung in Richtung Westen werden die betroffenen Anlieger in Form von Straßenausbaubeiträgen herangezogen.



## D) Flächenbilanz

### Bisherige Festsetzungen:

Gewerbegebiet	ca. 15.630 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 5.260 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3.090 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 6.600 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 20 m <sup>2</sup>

---

### Geplante Festsetzungen:

Gewerbegebiet	ca. 19.030 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 5.260 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 725 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 5.570 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 15 m <sup>2</sup>

---

Geltungsbereich insgesamt: ca. 30.600 m<sup>2</sup>

Gifhorn, 17.10.2012

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

