URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 85
„Gewerbegebiet Eßelheideweg Ost“ 5. Änderung und Erweiterung

Inhalt

A) Allgemeines ... 3

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

B) Planungsinhalte ... 6

1. Art und Maß der baulichen Nutzung ... 6
   - 1.2 Gewerbegebiet (GE) ... 7
2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen ... 7
   - 2.1 Straßen und Wege ... 7
   - 2.2 Ruhender Verkehr ... 7
3. Ver- und Entsorgung ... 8
4. Brandschutz ... 8
5. Grünflächen ... 8
6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen ... 9
7. Ablauf des Planverfahrens ... 14
   - 7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ... 14
   - 7.2 Öffentliche Auslegung ... 15
   - 7.3 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ... 15

C) Umweltbelange ... 15

1. Grünordnung und Landschaftspflege ... 15
2. Denkmalpflege ... 16
3. Immissionsschutz ... 16
4. Altablagerungen ... 16

D) Realisierung der Planung ... 16

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet ... 16

E) Flächenbilanz ... 17

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 31.12.2020).

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet ist als bestehender Siedlungsbereich dargestellt. Darüber hinaus gibt es keine zeichnerischen Festlegungen für das Gebiet. Insofern stehen der Fortbestand und die Weiterentwicklung des Sondergebietes „Baumarkt und Baustoffhandel" und des Gewerbegebietes, die entlang des Eyßelheideweges bereits rechtskräftig festgesetzt sind und die durch die Planung nach Norden um Freilagerflächen, die dem Großhandel zugehörig sein werden, erweitert werden, mit den Zielen der Raumordnung im Einklang.

Die raumordnerische Mitteilung im Hinblick auf die Erweiterung der Verkaufsflächen des Baumarktes und die Erweiterung des Baustoffhandels, der sich vorrangig an Gewerbetreibende richtet, erfolgt parallel zum Planverfahren.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sondergebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet wirksam dargestellt. Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet werden zu Lasten des Industriegebietes vergrößert. Die Nachbarschaft wird dem Grunde nach erhalten bleiben.

Da die Planung als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a (4) BauGB als Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 85 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost" der am 31.01.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn rechtskräftig wurde und seine 4. Änderung, die am 29.11.2019 in Kraft getreten ist. Dort sind

rechtskräftig Sondergebiete „Baumarkt und Baustoffhandel" und Gewerbegebiete festgesetzt. Mit der 4. Änderung wurde die Errichtung z.B. von Tanzlokalen als Vergnügungsstätte ermöglicht.

Der Erweiterungsbereich ist bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße", der seit 27.02.1967 rechtskräftig ist. Dort sind Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung um die Konsolidierung und Neuorganisation der Freilagerflächen des Baustoffhandels und damit verbunden die Verbesserung der verkehrlichen Situation auf dem Eyßelheideweg zu ermöglichen und dem Autohandel die Möglichkeit zur Erweiterung seiner Ausstellungsflächen zu geben. Mit der Planung soll dem Bedarf für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen der ansässigen Betriebe Rechnung getragen werden. Der Planbereich umfasst rd. 71.230 m², von denen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 56.980 m² versiegelt werden dürfen. Somit kann gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB von den Möglichkeiten des Verfahrens Gebrauch gemacht werden, da die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG, im Rahmen derer alle Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB auch geprüft wurden, zu dem Ergebnis führte, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind nicht zu erwarten. Die Grundlage für die Planung gem. § 13a BauGB und das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

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 (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,12 ha, befindet sich nördlich des Eyßelheideweg, westlich der Braunschweiger Straße. Im Süden befindet sich ein Verbrauchermarkt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Verbrauchermarkt ist nicht Gegenstand der Änderung.

Der Zustand des Planbereiches ist vor Ort aktuell durch den bestehenden Baumarkt, den Baustoffhandel im Umfang von 2,83 ha und den Autohändler mit einer Größe von 2,32 ha geprägt, deren Betriebsflächen erweitert werden sollen. Der zur Umplanung und Erweiterung der genannten Betriebe herangezogene Teilbereich mit einer Größe von ca. 1,98 ha des Betriebsgeländes der Firma Continental ist bisher als Industriegebiet festgesetzt und ist baulich durch gemauerte Wasserspeicher geprägt. Diese Flächen sollen künftig für den Autohändler als Ausstellungsflächen genutzt werden und der Erweiterung vorrangig des Freilagers des Baustoffhandels dienen. An dieser Stelle ist insbesondere auch eine Neuorganisation erforderlich, da die vorhandenen Freilagerflächen sich auf Bereichen befinden, die eigentlich Genegenstand des Stellplatznachweises des Baumarktes sind.

4. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar.

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

Da der Planbereich sich im Geltungsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne befindet, die dort beide bereits als Maß der zulässigen baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festsetzen, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals zugelassen.

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

Die Stadt beabsichtigt, nördlich des Eyßelheideweges, westlich der Braunschweiger Straße für den Standort des Baumarktes, des Baustoffhandels und des Autohauses eine maßvolle Erweiterung zur Standortsicherung der Betriebe und zur Verbesserung der verkehrlichen Situation hinsichtlich der Erschließung des Baustoffhandels zu ermöglichen.

Die nördlich angrenzenden Flächensind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher als Industriegebiete festgesetzt gewesen. Mit dieser Planung solle im Umfang von ca. 7,12 ha Flächen für die Nutzungen der genannten Betriebe vorbereitet werden. Im Umfang von ca. 1,21ha werden Sondergebiete für „Baustoffhandel und Baumarkt" neu zusätzlich festgesetzt und 0,76 ha Gewerbegebiete. Dabei werden die Festsetzungen zum Art und dem Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 „Eyßelheideweg Ost" dem Grunde nach übernommen und auf die Erweiterungsbereiche ausgedehnt. Entsprechend des hinzugezogenen Grundstückes werden die Verkaufsflächen und die Ausstellungs- und Freilagerflächen bedarfsgerecht erweitert.

Hinsichtlich der Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen erfolgt parallel zur Bauleitplanung die raumordnerische Mitteilung.

Hinsichtlich der Aufgaben des Mittelzentrums zur Deckung auch des Bedarfes für aperiodische Sortimente – hier von Baustoffen und Baumarkt Sortimenten – wird die Planung als angemessen erachtet.

Neben der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung werden durch die Planung auch die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und es wird mit den Erweiterungen die Basis geschaffen, zusätzliche Arbeitsplätze im Baustoffhandel zu schaffen.

Der Planbereich befindet sich im Verkehrslärm vorbelasteten Bereich am Eyßelheideweg und der Braunschweiger Straße. Gleichzeitig besteht eine Vorbelastung durch das benachbarten Verbrauchermarkt und den Industriebetrieb Continental. Durch die Erweiterungen ist mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehres zu rechnen, der am gewählten Standort, der sich in gut integrierter, verkehrlich gut erschlossener Lage befindet, gut abgewickelt werden kann. Insbesondere kann die Zu- und Abfahrtssituation zum Baustoffhandel und Baumarkt durch eine Entzerrung der innerbetrieblichen Organisation am Eyselheideweg grundlegend verbessert werden. Rückstausituationen können künftig vermieden werden.

B) Planungsinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt und Baustoffhandel" (SO)

Im Umfang von 4,04 ha werden Sondergebiete gem. § 11 BauNVO für den Baumarkt und Baustoffhandel festgesetzt. Dabei handelt es sich um 2,83 ha, die bereits rechtskräftig für diesen Zweck festgesetzt sind. Im Umfang von 1,21 ha werden Erweiterungen ermöglicht. Es wird eine Bebauung und Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0.8 wie im bisherigen Sondergebiet und zuvor im Industriegebiet zugelassen bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 für abweidende Bauweisemit einer Höhe bis zu 12 m. Gebäude über 50 m Länge sollen zugelassen werden.

Es werden bis zu insgesamt maximal 4.500 m² Verkaufsfläche für den Bau- und Heimwerkermarkt für Baustoffe, Fliesen und Sanitärobjekte, Installationsmaterial für Heizung, Sanitär, Elektro, Eisenwaren, Werkzeuge, Bauelemente, Malerartikel, Teppichböden, Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Gardinen, Leuchten und Zubehör, KFZ- und Fahrradzubehör und Haushaltsartikel zugelassen. Das Freilager des Baumarktes wird mit maximal 4.600 m² und ein Gartencentermit maximal 1.400 m², jedoch ohne Schnittblumen-Verkauf und Individual-Floristik begrenzt.

Darüber hinaus sind maximal 9.000 m² sonstige Lager-, Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Baustoffhandel zulässig. Diese Flächen werden dem Großhandel zugeordnet und sind für Endverbraucher nicht zugängig.

Auf Grund der zugelassenen Grundflächenzahl kann es im Sondergebiet zur einer Überbauung und Versiegelung von maximal rd. 3,23 ha Fläche kommen, was auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne bereits zuvor zulässig gewesen ist.

Da die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden, werden sich die künftigen Vorhaben gut in Art und Maß der Nutzungen in der Nachbarschaft einfügen.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

Mit der Planung werden im Umfang von 3,08 ha Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt, von denen zuvor 0,76 ha dem Industriegebiet zugehörten. Auf Grund der GRZ von 0,8 werden bis zu rd. 2,46 ha versiegelbar sein. Dies war bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne zulässig. Insoweit ist hier nicht mit neuen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 bei einer GFZ von 1,5 für abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m sollen zugelassen sein) mit einer maximalen Höhe von 12 m über dem Bezugspunkt festgeschrieben. Diese Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 85 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost" übernommen. Insofern tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die Nutzungen und die baulichen Anlagen in Art und Maß der Nutzungen in der Umgebung einfügen.

Einschränkungen der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden lediglich im Hinblick auf Gewerbebetriebe mit sexueller Ausrichtung vorgenommen. Dies geschieht, um diese Art des Gewerbes gezielt an andere Stellen in der Stadt zu steuern, wo Gewerbemit sexueller Ausrichtung explizit zugelassen bzw. nicht ausgeschlossen werden.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen sollen nach wie vor zugelassen werden können, um den Gewerbetreibenden eine gute durchgängige Kontrolle Ihrer Betriebsstätten zu ermöglichen..

2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

2.1 Straßen und Wege

Die Erschließungsstraßen sind mit der Braunschweiger Straße im Osten und dem Eyßelheideweg im Süden des Planbereiches bereits vorhanden und ausgebaut.

Mit der Erweiterung des Sondergebietes wird zudem ermöglicht, die Organisation auf dem Betriebsgelände des Baustoffhandels so zu entzerren und neu zu organisieren, dass es in Zukunft voraussichtlich nicht mehr zu Rückstauen auf dem Eyßelheideweg kommen wird. Insofern trägt die Planung zur Verbesserung der verkehrlichen Situation und zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres bei.

2.2 Ruhender Verkehr

Die Erfordernisse des ruhenden Verkehres, insbesondere der Nachweis erforderlicher Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung, sind im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen.

Öffentliche Parkplätze sind in geringem Umfang an der Braunschweiger Straße vorhanden. Durch die Planung treten keine Veränderungen hinsichtlich der Belange des Ruhenden Verkehres im öffentlichen Raum ein.

3. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind dem Grunde nach bereits vorhanden. Gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen im Netz der Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen sind im Rahmen der Realisierung abzustimmen und erforderlichenfalls vorzunehmen.

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 Sondergebiete für „Bau- und Heimwerkermarkt und Baustoffhandel und Gewerbegebiete für maximal 12 m hohe Gebäude festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen der Vorschrift „DVGW W 405 wird der erforderliche Löschwasserbedarf in diesem Plangebiet mit 192 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 Löschwasserentnahmestellen 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. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass Hydranten nicht im Bereich von Parkflächen vorzusehen sind.

5. Grünflächen

Werden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht festgesetzt.

6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Kreisarchäologie

Mit Schreiben vom 18.06.2021 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

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; ingo.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).

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 18.06.2021 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Für die geplante Versickerung im Bereich der Erweiterung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.

(...)

1. Dient das Wasserbecken, das zurück gebaut werden soll, als Entwässerungsanlage, ist für die dadurch betroffenen Bereiche ein alternativer Entsorgungsweg für das Niederschlagswasser zu entwickeln.

2. Es darf keine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Bodenverunreinigungen oder Altlasten erfolgen. Hier wäre ein alternativer Entsorgungsweg zu entwickeln.

3. Das in die Entwässerungsanlagen eingeleitete Niederschlagswasser darf zu keinen nachteiligen Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers führen. Bei der Planung der Entwässerungsanlagen sind das DWA-A 138 sowie das DWA-M 153 zu beachten.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Die **Avacon AG Prozesssteuerung** teilt mit Schreiben vom 03.06.2021 Folgendes mit:

Der angefragte Bereich befindet sich nördlich des Leitungsschutzbereiches unserer Gashochdruckleitung „Braunschweig - Wolfsburg", GTL0000012 (DN 100 / PN 25), sowie nordwestlich des

Leitungsschutzbereiches unseres

Fernmeldekabels.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff

genannte Vorhaben keine weiteren Einwände

oder Bedenken.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Anhang:

Gashochdruck:

Unsere sich südlich des Planungsgebietes befindliche Gashochdruckleitung

„Braunschweig - Wolfsburg", GTL0000012 (DN 100 / PN 25), ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000012 beträgt innerhalb des dinglich gesicherten Bereiches 8,00 m und

außerhalb des dinglich gesicherten Bereiches, nach DVGW Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4, 4,00 m. Das heißt, je zur Hälfte vom Rohrscheitel zu beiden Seiten gemessen.

Innerhalb dieses Leitungsschutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand

oder den Betrieb der Gashochdruckleitung

beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.

Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Gashochdruckleitung

inklusive ihrer Nebeneinrichtungen, wie z.B.

Begleit- /Steuerkabel, haben höchste

Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Es darf innerhalb des Leitungsschutzbereiches ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine

Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht

werden.

Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

Bei der späteren Gestaltung des o.g. Planungsgebietes innerhalb des Leitungsschutzstreifens weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin. Der Leitungsschutzstreifen ist grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der oben genannten Gashochdruckleitung entfernt bleiben.

Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein

Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Falls unsere Gashochdruckleitung durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich), berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.

Die Lage der Gashochdruckleitung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan der Sparte Gashochdruck.

Fernmelde:

Für unseres sich südöstlich des Planungsgebietes befindliches Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne

vorherige Abstimmung mit uns über dem

vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder

gefährden könnten, sind innerhalb des

Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unseres Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls unser Fernmeldekabel durch Ihre

Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss, berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

Die **EWE NETZ GmbH** teilt mit Schreiben vom 27.05.2021 Folgendes mit:

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig 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.

- Baugrund/Bergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie, Geologie** teilt am 17.06.2021 Folgendes mit:

Nachbergbau

Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen

historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung

bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte

und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der

Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten

auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht

Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für

Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historisches Bergrechtsgebiete Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email anmarkscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte, die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte

(§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Berechtigungsart Berechtigungsname Rechtsinhaber Gemarkung Erdölaltverträge E 1243 Celle Wintershall DEA Deutschland GmbH Gifhorn

Wir bitten Sie, das genannte Unternehmen, die Wintershall DEA Deutschland GmbH, FriedrichEbert-Straße 160, 34119 Kassel, am Verfahren zu beteiligen.

Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen:

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand vorhandener Bergbauberechtigungen und weiteren Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen.

Berechtigungsart Berechtigungsname Rechtsinhaber Bodenschatz

Bergwerkseigentum Klara Barbara Rohstoffbetriebe GmbH Eisenerz

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Boden

Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der

Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname Betreiber Leitungstyp Leitungsstatus

FG-Leitung Braunschweig - Wolfsburg / Gilde -Sandkamp

Avacon

AG Gashochdruckleitung betriebsbereit / in Betrieb

- 2 -Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und

Informationen zu den Baugrundverhältnissen 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 desgeotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen

- Flugverkehr

Mit seinem Schreiben teilt das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)** am12.05.2021 Folgendes mit:

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche

Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

- Immisionsschutz

Mit Schreiben vom 18.06.2021 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Da auf Grundlage der aktuellen Nutzung keine Beschwerden aus der nächstgelegenen Anwohnerschafft bekannt sind, erscheint die Einschätzung der Stadt Gifhorn hierzu jedoch grundsätzlich plausibel.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** teilt mit Schreiben vom 08.06.2021 folgende Hinweise mit:

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.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 31.05.2021 teilt das **LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen als Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

7. Ablauf des Planverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a nach § 3 (1) BauGB wurde verzichtet. Im Rahmen der Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB ist der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben worden sich gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB sich in der Zeit vom 20.04.2021 bis 30.04.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

7.2 Öffentliche Auslegung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13a nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 gegeben.

7.3 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2021 zur Stellungnahme bis zum 18.06.2021 aufgefordert.

C) Umweltbelange

1. Grünordnung und Landschaftspflege

Die vorliegende Planung bezieht sich auf rechtskräftige Bebauungspläne.

Durch die Planfestsetzungen werden maximal 12m hohe Bebauungen bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Im Planbereich ist mit einer maximalen Versiegelung von 5,70 ha Fläche zu rechnen. Dieser Versiegelungsgrad ist bereits zuvor zulässig gewesen. Die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 12 m über den Bezugspunkten war ebenfalls bereits zuvor zulässig. Insofern werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. das Ortsbild ermöglicht, die nicht bereits zuvor möglich gewesen wären.

Auf dem Industriegelände befand sich im Planbereich ein Kiefernbestand. Im Zuge eines Sicherheitsaudits der Firma Continental im vergangenen Jahr war festgestellt worden, dass auf Grund des umfangreichen Baumbestandes entlang der Grenzen des Betriebsgeländes die Videoüberwachung nur sehr unzureichend gewährleistet werden konnte. Die Firma Continental hat also einen Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen der Baumschutzsatzung gestellt.

Die Rodung des Kiefernbestandes ist im Herbst 2020 und im Februar 2021 vor Beginn der Brut- und Setzzeit erfolgt.

Für den gerodeten Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße" der im Planbereich ein Industriegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0.8 festsetzt. Der Kiefernbestand befand sich innerhalb der Baugrenzen. Insofern handelte es sich auf Grund der Festsetzungen des Bebauungs-planes nicht um Wald nach dem Waldgesetz.

Da die Bäume jedoch der Baumschutzsatzung der Stadt unterlagen, war seitens der Firma Continental ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung gestellt worden, die seitens der Stadt zu genehmigen war. Auf das Erfordernis zur Einhaltung und Beachtung des Artenschutzrechtes wurde hingewiesen.

Mittlerweile ist der Planbereich als Offenbodenbiotop anzusprechen.

2. Denkmalpflege

Denkmale sind weder im Planbereich noch in seiner Umgebung bekannt. Ebenso sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Archäologische Bodenfunde auftreten, so sind diese umgehend der zuständigen Stelle zu melden. Alle Funde und Befunde sind zu sichern.

3. Immissionsschutz

Der Planbereich ist sowohl hinsichtlich des Verkehrslärmes der angrenzenden Straßen als auch durch den Ziel- und Quellverkehr des benachbarten Verbraucherzentrums vorbelastet. Bereits heute bestehen der Baumarkt und der Baustoffhandel sowie das Autohaus. Weder durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe als Emittenten noch als Immissionsorte treten Veränderungen gegenüber der bestehenden und durch rechtskräftige Bebauungspläne sowie Betriebs- und Baugenehmigungen abgesicherte Situation ein.

Gegebenenfalls schutzbedürftige Räume, wie zum Beispiel Büros oder Sozialräume sind so auszubilden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Mit Immissionskonflikten ist auf Grund der Planung nicht zur rechnen.

4. Altablagerungen

Altstandorte sind mit Ausnahme des Wasserbeckens im Bereich der geplanten Erweiterung des Sondergebietes nicht bekannt. Das Wasserbecken soll zurückgebaut werden. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik und der korrekte Umgang mit Wert- und Abfallstoffen zu beachten.

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt

D) Realisierung der Planung

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

Alle Straßen und öffentlichen Flächen zur Erschließung des Planbereiches sind bereits vorhanden. Kostenverursachende Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet sind nicht zu erwarten.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	71.250 m²
Bisherige Nutzung:	
Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt, Baustoffhandel“	28.300 m²
Gewerbegebiet	23.200 m²
Industriegebiet	19.750 m²
Geplante Festsetzungen:	
Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt, Baustoffhandel“	40.400 m²
Gewerbegebiet	30.850 m²

Gifhorn, den 18.02.2022

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN