URSCHRIFT

Stand: 05.12.2002

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 88/01
„Sondergebiet Wilscher Weg"

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine angemessene Nahversorgung im Nordwesten des Stadtgebietes geschaffen werden. Im Bereich nördlich der Bundesstraße 188 und westlich der Bundesstraße 4 gibt es zurzeit keine Einkaufsmöglichkeiten für die dort wohnende Bevölkerung.

Innerhalb bestehender Baugebiete konnte die angestrebte Ansiedlung entsprechender Läden nicht verwirklicht werden; daher besteht seit einigen Jahren die Absicht, die relativ verkehrsgünstig gelegenen Flächen im Plangebiet für die Realisierung des gewünschten Projektes zu nutzen. Allerdings zeigte sich auch hierbei, dass eine betriebswirtschaftlich funktionsfähige Lösung nur dann möglich erscheint, wenn eine Kombination unterschiedlicher Märkte bzw. Shops (Lebensmittel/Drogerie/Getränke etc.) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 - 2.000 m² zugelassen wird.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Wilscher Weges, nordwestlich der Bundesstraße 188 und östlich des Bundesgrenzschutz-Standortes.

Das Plangebiet liegt zur Zeit weitgehend brach; am östlichen Rand befindet sich eine Verwallung mit angepflanzten Gehölzen.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Daher sind zentrale Einrichtungen und Angebote, auch für den gehobenen Bedarf, bereitzustellen, um die Versorgung der Stadt und ihres Einzugsgebietes sicherzustellen.

Bei der Planung von Einzelhandelsprojekten dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg und die untere Landesplanungsbehörde (Zweckverband Großraum Braunschweig) haben in ihrer Beurteilung jeweils die Einschätzung geäußert, dass das Vorhaben überwiegend einer Verbesserung der innerörtlichen Nahversorgung diene; wesentliche Beeinträchtigungen auf das Umland oder die Innenstadt von Gifhorn seien nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wurde festgestellt, dass das Einzelhandelsprojekt an die Ziele der Landesplanung angepasst ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch ein Konflikt zwischen den Anforderungen des Trinkwasserschutzes und der angestrebten Einzelhandelsnutzung nicht zu erwarten. Nähere Einzelheiten sind im Abschnitt B im Kapitel „Trinkwasserschutz" ausgeführt.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn seit 1999 überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Rahmen der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde diese Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" umgewandelt. Am 18.07.2002 hat die Bezirksregierung Braunschweig die Genehmigung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Fachplanungen

Im Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn wird das Plangebiet als Bereich mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet. Im entsprechenden Maßnahmenkonzept (1995) ist das Gelände noch als „bauleitplanerisch festgelegte Fläche für Kompensationsmaßnahmen" dargestellt. Die an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene Anlage eines Waldstückes ist jedoch inzwischen bereits an einer anderen geeigneten Stelle verwirklicht; somit ist die entsprechende Empfehlung des Landschaftsplanes nicht mehr aktuell.

6. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Seit 1995 ist der Bebauungsplan Nr. 71/90 „Vor der Walke", rechtsverbindlich. Im Planungsgebiet 2 zu diesem Plan ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Notwendigkeit für diese Kompensationsmaßnahme ist mit einer inzwischen realisierten Aufforstung im Gebiet „Zur Krümme" westlich der B 4 entfallen. Für den westlichen Rand des Plangebietes ist eine private Erschließungsfläche festgesetzt, über die u.a. der Zugang zu dem südlich benachbarten Grünflächen und einem dort angelegten Regenrückhalteteich ermöglicht wird.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine verbesserte Nahversorgung im nordwestlichen Bereich der Stadt Gifhorn geschaffen werden. Deshalb wird der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet als Sondergebiet nach § 11 (3) der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Ansiedlung der angestrebten Einzelhandelsnutzung setzt ein Grundstück in unmittelbarer Nähe zu einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße voraus. Außerdem soll den Bewohnern der so genannten BGS-Siedlung eine Einkaufsmöglichkeit angeboten werden, die aus diesem Wohngebiet auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad günstig erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund gibt es keine realistischen Alternativen zu dem gewählten Standort. Von einer Untersuchung sonstiger Varianten kann daher abgesehen werden.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) Sondergebiet (Zweckbestimmung „Einzelhandel")

Bei der Größenordnung des geplanten Markt-Zentrums handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung mit möglichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelstrukturen. Daher wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" festgesetzt.

Durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 m² zugelassen. Zur Abrundung des Warenangebotes werden außerdem ein Drogeriemarkt (maximal 250 m²), ein Getränkemarkt (maximal 450 m²] sowie kleinere Verkaufsflächen für Backwaren, Zeitschriften und Blumen zugelassen; die Verkaufsfläche wird auf insgesamt maximal 1.900 m² begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen über die zulässigen Verkaufsflächen soll einerseits eine betriebswirtschaftlich funktionsfähige Größenordnung des „Markt-Zentrums" ermöglicht werden; andererseits sollen jedoch negative Auswirkungen auf die sonstige Einzelhandelsstruktur von Gifhorn soweit wie möglich gemindert werden.

Dennoch ist davon auszugehen, dass es durch einen intensiveren Wettbewerb zu verringerten Umsätzen bei einigen Betrieben kommen wird. Derartige Konsequenzen sind jedoch unvermeidbar, wenn das vorrangige Planungsziel einer verbesserten Einzelhandelsversorgung für Nordwesten des Stadtgebietes (BGS-Siedlung, Ortsteil Wilsche) erreicht werden soll.

Die Industrie- und Handelskammer und der Zweckverband Großraum Braunschweig haben in ihrer Stellungnahme zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes die Einschätzung geäußert, dass das Einzelhandelsvorhaben überwiegend zur Verbesserung der innerörtlichen Nahversorgung dient und daher befürwortet wird.

Seitens der City-Gemeinschaft Gifhorn wurden hingegen erhebliche Einwände gegen das Projekt vorgebracht; dieses sei keine Nahversorgung für die BGS-Siedlung und den Ortsteil Wilsche, sondern ein großflächiges Einzelhandelsprojekt mit erheblichen Konsequenzen für die Innenstadtentwicklung.

Diese Einwände sind jedoch aus der Sicht der Stadt Gifhorn nicht berechtigt. In Übereinstimmung mit der Industrie- und Handelskammer und dem Zweckverband Großraum Braunschweig hält die Stadt an ihrer Auffassung fest, dass das Projekt vorrangig die Funktion eines Nahversorgungszentrums für die benachbarten Gebiete erfüllen wird. Allerdings ist bei der Festlegung der zulässigen Verkaufsfläche zu beachten, dass das Projekt wettbewerbsfähig sein muss und dass dies nur bei einer angemessenen Größenordnung zu gewährleisten ist. Hierbei müssen auch die Einwohnerzahlen im direkten Einzugsbereich und der vergleichsweise geringe PKW-Verkehr auf dem Wilscher Weg berücksichtigt werden.

Insofern erscheint die erwünschte Ansiedlung nur dann erfolgversprechend, wenn der Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m² nutzen kann und wenn darüber hinaus eine Kombination mit weiteren Geschäftsnutzungen geschaffen wird.

Hierbei wurden die zulässigen Verkaufsflächen so bemessen, dass der Charakter einer Nahversorgungseinrichtung weitgehend gewahrt bleibt. Aus diesen Gründen wurde die Verkaufsfläche für den Getränkemarkt auf 450 m², für den Drogeriemarkt auf nur 250 m², beschränkt; Geschäftsnutzungen in dieser Größenordnung sind auch in Wohn- oder Mischgebieten durchaus üblich. Damit ist sichergestellt, dass es nicht zu gravierenden Beeinträchtigungen für bestehende Versorgungsstrukturen kommen wird. Eine leicht veränderte Umsatzentwicklung wird sich möglicherweise bei anderen großflächigen Lebensmittelmärkten oder Discountern ergeben; der Facheinzelhandel in der Innenstadt wird jedoch nur in sehr geringem Maße betroffen sein.

b) Mischgebiet

An der Südseite des Wilscher Weges befindet sich ein einzelnes bebautes Grundstück, auf dem sich ein Wohnhaus, Garagen und Nebengebäude befinden. Vor dem Hintergrund der in der Nachbarschaft vorhandenen und geplanten Nutzungen (Bundesgrenzschutz, Sondergebiet „Einzelhandel", Wohngebiet nördlich des Wilscher Weges) ist die Festsetzung eines Mischgebietes sachgerecht, um dort sowohl eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung als auch eine Umwandlung in eine gewerbliche Nutzung (z. B. Handwerk, Büro, Praxisräume) zulassen zu können.

Allerdings wird eine Nutzung in Form von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, um eine unbeabsichtigte Erweiterung des angestrebten Geschäftszentrums zu vermeiden. Die zulässigen Sortimente und die maximalen Verkaufsflächen im Sondergebiet wurden sorgfältig darauf ausgerichtet, dass die angestrebte Ansiedlung eines

Nahversorgungsmarktes auch in wirtschaftlicher Hinsicht praktikabel ist. Gleichzeitig wurde dafür Sorge getragen, dass es nicht zu gravierenden Beeinträchtigungen anderer Einzelhandelsschwerpunkte im Norden des Stadtgebietes oder in der Innenstadt kommt. Vor diesem Hintergrund war es erforderlich, Einzelhandelsnutzungen im benachbarten Mischgebiet zu beschränken. Trotz dieser Bestimmung verbleibt jedoch noch ein weiter Spielraum für die künftige bauliche Nutzung des betroffenen Grundstücks im MI-Gebiet.

2. Verkehr

Das Plangebiet ist über ausreichend leistungsfähige Straßen an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die derzeitige Verkehrsbelastung für den nördlich angrenzenden Abschnitt des Wilscher Weges liegt bei etwa 7.000 – 8.000 Fahrzeugen pro Tag. Durch die geplante Einzelhandelsnutzung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 1.000 KFZ pro Tag entstehen. Damit wird sich die Gesamtbelastung zwar geringfügig erhöhen, ohne jedoch den Verkehrsablauf wesentlich zu beeinträchtigen. Andererseits ist in den nächsten Jahren mit der Fertigstellung einer zusätzlichen Verknüpfung zwischen der Bundesstraße 4 und der Kreisstraße 33/1 (zwischen den Ortsteilen Gamsen und Wilsche) zu rechnen. Durch diese Maßnahme wird der Wilscher Weg im Abschnitt zwischen der Bundesstraße 188 und der Ortschaft Wilsche wieder entlastet werden.

Die Verbindungsrampe zwischen dem Wilscher Weg und der B 188 hat eine Fahrzeugfrequenz von etwa 6000 KFZ pro Tag. Auch dieser Wert wird sich vorübergehend erhöhen, allerdings wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktbereiches hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt.

In geringer Entfernung zum Plangebiet (Einmündung Potsdamer Straße / Wilscher Weg) befindet sich eine Bushaltestelle der VLG-Linie 103. Somit ist das Plangebiet auch an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Dies kommt insbesondere den Bewohnern der Ortsteile Neubokel und Wilsche zugute.

Durch das Plangebiet verlaufen unbefestigte oder mit Schotter befestigte Wege, die gelegentlich von Fußgängern benutzt werden, um die südlich benachbarten Freiflächen zu erreichen. Diese Möglichkeit soll erhalten bleiben, auch wenn es sich hier nicht um ausgewiesene Naherholungsflächen bzw. Wanderwege handelt. Daher wird am Rande des künftigen Parkplatzbereiches für das Sondergebietes ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

3. Natur und Landschaft / Grünflächen

Die Flächen im Plangebiet haben nach der Bestandsaufnahme im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1995) eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. In der Zwischenzeit hat sich die Ruderalvegetation im Gebiet weiterentwickelt, so dass es sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt handelt.

Die an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene Anlage einer Waldfläche ist inzwischen bereits an einer anderen geeigneten Stelle (Gebiet „Zur Krümme" westlich der B 4) verwirklicht; somit ist die entsprechende Empfehlung des Maßnahmenkonzeptes zum Landschaftsplan nicht mehr aktuell.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wird eine bauliche Nutzung der bislang unversiegelten Flächen erfolgen. Neben der Errichtung von Gebäuden wird die Anlage von befestigten Kundenparkplätzen mit einer entsprechende Flächenversiegelung unvermeidbar sein. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nur teilweise innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden. Ergänzend hierzu ist daher beabsichtigt, Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten städtischen Grundstükken durchzuführen und eine Kostenerstattung durch den Investor in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Weitere Einzelheiten sind im Abschnitt C (Umweltbericht) behandelt.

4. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, so dass das geplante Vorhaben entsprechend angeschlossen werden kann.

Seitens der Kabel Deutschland wurde mitgeteilt, dass eine Versorgung des Sondergebietes mit Breitbandkabel nicht vorgesehen ist.

Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich im Boden verlegte Leitungen für die Regenwasserableitung. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. In der Planzeichnung ist hierfür eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt bzw. des ASG (Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb der Stadt Gifhorn) zu belegen ist.

Unabhängig von diesem Leitungsrecht ist die Erreichbarkeit des an das Plangebiet nach Süden angrenzenden Regenrückhalteteiches mit entsprechenden Nutzfahrzeugen für Wartungs- und Reinigungsarbeiten zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird ein Fahrrecht über die als Sondergebiet festgesetzte Fläche festgeschrieben. Ergänzend zu einer entsprechenden Baulast oder einer Grunddienstbarkeit wird dieses Fahrrecht auch in der Planzeichnung festgesetzt, das im Bereich der der ohnehin erforderlichen Fahrspuren für die Kundenparkplätze bzw. für die Anlieferung des Einzelhandelsprojektes liegen wird.

5. Trinkwasserschutz

Aus dem regionalen Raumordnungsprogramm ergibt sich bereits, dass die Anforderungen des Trinkwasserschutzes bei der Planung des Gebietes zu beachten sind. Ein Verfahren zur Festlegung eines Trinkwasser-Schutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn ist bislang noch nicht abgeschlossen. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wird das Plangebiet in der Schutzzone III a liegen. Innerhalb dieser Zone wird die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt zulässig sein. Ein hierfür er-

forderlicher Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die künftigen Bestimmungen der Trinkwasserschutzverordnung mit Auflagen für spätere Baumaßnahmen verbunden sein werden. Im Sinne einer möglichst umfassenden Rechtssicherheit enthält der Bebauungsplan daher einen vorsorglichen Hinweis über ggfs. zu beachtende Regelungen der Trinkwasser-Schutzverordnung.

Allerdings ist ein Abschluss des Verfahrens zur Festlegung der Schutzzonen noch nicht absehbar.

6. Altlasten/Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über Altlasten-Standorte im Änderungsbereich vor. Auch der Landkreis Gifhorn als untere Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde verfügt nicht über entsprechende Informationen.

Ob Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sein werden (z.B. im Bereich der Warenanlieferung im Sondergebiet), wird von der konkreten Anordnung der Zufahrten und der Anlieferzone abhängen. Nähere Details sind daher im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Der Bundesgrenzschutz hat vorsorglich auf Lärmimmissionen durch den Einsatzflugbetrieb mit Hubschraubern hingewiesen. Ein Nutzungskonflikt mit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung wird jedoch nicht entstehen.

C) Umweltbericht

1. Beschreibung des Vorhabens

Auf einer Brachfläche, westlich angrenzend an die Unterführung des Wilscher Weges unter der Bundesstraße 4, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben gelegt werden. Das Projekt dient in erster Line der Versorgung des nördlich angrenzenden Wohnquartiers, der sog. BGS-Siedlung.

Das Plangebiet umfasst daneben ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück mit zugehörigem Garten sowie die bestehende Verkehrsfläche des Wilscher Weges. Der Bebauungsplan nimmt in diesem Planbereich den planungsrechtlich zulässigen und tatsächlich vorhandenen Zustand auf, sodass dort Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Das geplante Einzelhandelsprojekt wird voraussichtlich mit einer Gesamtgrundfläche von 2.000 m² erstellt werden. Dazu sind ca. 100 Stellplätze für Kraftfahrzeuge einge-

plant. Diese Vorhaben erfordern eine Gesamtfläche von rd. 9.000 m² Grund und Boden. Planungsrechtlich festgesetzt wird dazu ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 m. Mittels textlicher Festsetzung wird die für das Vorhaben erforderliche Versiegelung des Bodens (überbaubare Fläche, Kundenparkplätze, Warenanlieferung) zugelassen.

Mit dem Planvorhaben sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt demzufolge ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wobei gemäß § 8 a BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden ist (Eingriffsregelung). In § 1a BauGB ist geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen sind.

Grundlage für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie für die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.

2. Beschreibung der Umwelt und seiner Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Unmittelbar benachbart zum zukünftigen Einzelhandelsprojekt befindet sich im Planbereich ein Wohnhaus mit zugehörigem Garten. Aufgrund der benachbarten Lage zu Unterkunftsgebäuden des Bundesgrenzschutzes und getrennt durch eine innerörtliche Haupterschließungsstraße vom gegenüberliegenden Wohngebiet wurde dieser Planbereich als Mischgebiet eingestuft. In einem noch anzufertigenden Lärmgutachten ist die Verträglichkeit der Nutzungen zu klären. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zum treffen, um die planungsrechtlich relevanten Lärmwerte zu gewährleisten.

Auswirkungen auf weitere Wohnhäuser oder Wohnviertel sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Bei dem unbebauten Bereich handelt es sich um eine seit mehreren Jahren brachliegende Sukzessionsfläche, auf der sich eine ausgeprägte Ruderalflur entwickelt hat. Dieser Bereich hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und wird der Wertstufe 2 zugeordnet. Die Brachfläche hat eine Größe von ca. 8.680 m².

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

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

Am nördlichen Rand der Brachfläche befindet sich entlang des Wilscher Weges ein Pflanzstreifen von heimischen Gehölzen, der als Ausgleich für Befreiungen von der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn angelegt wurde.
Östlich der Brachfläche ist ein Erdwall aufgeschüttet, der mit einer Grasnarbe bedeckt und stellenweise mit Gehölzen bepflanzt ist. Die Pflege des Walles erfolgt extensiv.

Schutzgut Boden

Der Boden des unbebauten Bereiches ist durch eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und nachfolgenden unterschiedlichen Nutzungen - teilweise auch als Lagerplatz - stark verändert und weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt auf (Wertstufe 2).

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIa eines in der Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes. Näheres siehe unter Punkt B 5 der Begründung.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Luft / Klima

Im Plangebiet sind für die Schutzgüter „Luft" und „Klima" keine Merkmale erkennbar, die auf eine überdurchschnittliche oder entscheidungserhebliche Bedeutung für die Umwelt hinweisen.

Landschaft

Das Plangebiet wird nördlich durch den Wilscher Weg mit der daran anschließenden Siedlung begrenzt. Östlich und südlich befindet sich die Auf-/Abfahrt zur Bundesstraße 188 bzw. die Trasse der B 188. Im Westen schließen sich die Anlagen des Bundesgrenzschutzes an. Es handelt sich somit um einen Siedlungsfreiraum ohne Landschaftsbezug. Die Bedeutung des Landschaftsbildes für den Naturschutz ist daher als gering anzusehen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkung zwischen den genannten Schutzgütern

Wechselwirkungen von besonderer und planungsrelevanter Bedeutung sind nicht erkennbar.

3. Vermeidung von Beeinträchtigungen

Entlang der Grenze zum Mischgebiet werden je nach Erfordernis Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand, durchgeführt.

Der Erdwall und die Anpflanzungen entlang der Wilscher Straße werden, ausgenommen einer zugelassenen Zufahrt vom Wilscher Weg aus, als zu erhalten festgesetzt. Weitere Auflagen zur Vermeidung, insbesondere der Vermeidung von Bodenversiegelungen, sind im Hinblick auf den Flächenbedarf eines Einzelhandelsmarktes und der zur Verfügung stehenden Fläche nicht realisierbar.

4. Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter „ Arten und Biotope" und „Boden" verbunden. Es ist davon auszugehen, dass durch Gebäude, Stellplätze und Wege die Ruderalflur insgesamt, also mit einer Fläche von 8.680 m² in Anspruch genommen und vollständig beseitigt wird.

Für die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt wird es erforderlich werden, einen Robinie zu versetzen oder zu entfernen.

Ebenso werden diese Baumaßnahmen zu Bodenversiegelungen führen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird dabei eine Bodenfläche von maximal 7.000 m² betroffen sein.

5. Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Biotope

Der Ausgleich für den Verlust der Ruderalflur wird im Verhältnis 1 : 1 auf dem städtischen Flurstück 6/1 der Flur 3 in der Gemarkung Gamsen hergestellt. Diese Fläche liegt in einem Bereich der erweiterten Iseaue, für den die Stadt Gifhorn bereits mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes einen Raum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt hat.

Dieses Flurstück hat eine Fläche von insgesamt rd. 9,6 ha, wird landwirtschaftlich genutzt und umfasst zur Zeit der Kartierung (Juni 2001) Grünlandflächen, Brachen und einen Waldanteil.

Für den Ausgleich wird ein Teilbereich dieses Flurstückes am westlichen Rand hergerichtet. Aktuell befindet sich dort eine Baumhecke (Wertstufe 2), eine Ruderalflur (Wertstufe 3), Intensivgrünland (Wertstufe 3) sowie eingestreut einige Einzelbäume und Baumgruppen (Wertstufe 2). Biotope der Wertstufe 2 werden für die Ausgleichsbilanz nicht angerechnet, da dort im konkreten Fall eine ökologische Aufwertung kaum zu erzielen ist. Insgesamt wird daher ein Teilstück von 11.000 m² belegt, wobei davon 8.680 m² als Ausgleich für das Schutzgut „Arten und Biotope" gelten.

Die Ausgleichsfläche wird der Bewirtschaftung entzogen, und es erfolgt eine extensive Pflege in der Form, dass der zentrale Bereich von zusätzlichem Gehölzaufwuchs freigehalten wird, um die Voraussetzungen für Entwicklung einer dem Eingriffsort vergleichbaren Ruderalflur zu erhalten. In den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Waldstücken wird dieses Wachstum jedoch zugelassen, damit unterschiedliche Biotopstrukturen, insbesondere auch Waldrandstrukturen entstehen können. Im Ergebnis wird die hergerichtete Fläche dann die Wertstufe 2 aufweisen.

Für den Fall, dass eine Robinie im Zufahrtsbereich zum Fachmarktzentrum entfernt werden muß, wird ihr Ersatz im Bereich der privaten Grünfläche geleistet. Hierüber wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor eine Regelung aufgenommen.

Schutzgut Boden

Der Bau von Gebäuden, Stellplätzen u. ä. hat im Plangebiet eine Versiegelung des Bodens von rd. 7000 m² zur Folge. Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen ..." ist für Böden der Wertstufe 2 ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 angemessen, wobei eine Entsiegelung von Flächen oder soweit hierzu keine Möglichkeit besteht, die Herausnahmen von Flächen aus der intensiven agrarischen Nutzung als Kompensationsmaßnahme empfohlen wird.

Im Bereich der Stadt Gifhorn bestehen derzeit keine Möglichkeiten für Flächenentsiegelungen in entsprechender Größenordnung. Der Ausgleich wird daher durch die Umwandlung einer Waldmonokultur in einen standortgerechten Mischwald hergestellt. Der Boden von Monokulturen ist aufgrund der herrschenden Standortfaktoren, insbesondere von Lichtmangel und Übersäuerung, für bodenökologische Abläufe von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Eine intensive Durchforstung und gleichzeitige Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen führt daher zu einer Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen und kann so den Ausgleich für die Bodenversiegelung leisten. Der Vorteil dieser Ausgleichsart ist, dass der für den ländlichen Raum wertvolle Agrarboden der Landwirtschaft nicht entzogen wird.

Diese so beschriebene Umwandlung von. rd. 2.300 m² einer Kiefernmonokultur als Kompensation der Bodenversiegelung im Plangebiet wird zur Zeit auf dem Flurstück 1 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche durchgeführt. Der dort sehr enge Bestand im Alter von rd. 30 Jahren, mit vollständig fehlender Strauch- und Krautschicht und der daraus resultierenden Störung des Schutzgutes „Boden" wird stark ausgelichtet und mit standortgerechten Gehölzen folgender Arten aufgeforstet:

Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe

Entwicklungsziel hierbei ist die Wiederbelebung bzw. -herstellung und Aktivierung der abiotischen und biotischen Bodenfunktionen (Wertstufe 2). Von dieser Maßnahme wird das gesamte Flurstück erfasst, wobei abzüglich der 2.300 m² für das Plan-

gebiet, die verbleibenden 3,7 ha für zukünftige Kompensationsmaßnahmen vorgehalten werden (Ökokonto). In einer der nächsten Änderungen des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, diese Flächennutzung entsprechend darzustellen.

6. Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.21, „Moorkamp" war bereits eine Fläche für einen Einzelhandelsmarkt zur Versorgung des dortigen Siedlungsbereiches ausgewiesen worden. Für diese Lage - abseits des innerörtlichen Hauptstraßennetzes – fand sich jedoch kein Investor / Betreiber. Der jetzt ausgewählte Standort bietet neben der Nähe zum zu versorgenden Bereich zusätzlich eine gute Verkehrsanbindung, sodass nur an dieser Stelle mit einem hinreichenden Umsatz gerechnet werden kann (siehe auch Abschnitt A7). Realistische Alternativen bezüglich der Standortwahl stehen daher nicht zur Verfügung.

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.88/01 „Sondergebiet Wilscher Weg" dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nordwesten der Stadt Gifhorn. Bisher war es nicht gelungen, für diesen Wohnbereich einen Markt zu finden, sodass es seit langem das Ziel der Stadtplanung ist, diese Versorgungslücke zu schließen. Die vorteilhafte Verkehrslage des jetzt ausgewählten Standortes verbessert den wirtschaftlichen Anreiz für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes deutlich.

Der Betrieb des Vorhabens wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auslösen und Lärmimmissionen verursachen. Betroffen wird hiervon ein Wohngrundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum Projekt. Über ein noch zu erstellendes Lärmgutachten wird geklärt werden, ob die gesetzlich zumutbaren eingehalten werden oder ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind, um diese zu gewährleisten.

Die Schutzgüter der Umwelt werden durch den Neubau der Ladengeschäfte sowie der zwingend erforderlichen Anlage von Stellplätzen in erheblichen Maße beeinträchtigt. Eine auf der Fläche vorhandene, gut ausgeprägte Ruderalflur wird vollständig entfernt werden. Damit verlieren auch die dort heimischen Tiere, insbesondere hier die Insekten und Kleinvögel, ihren Lebensraum. Durch großflächige Versiegelungen wird ebenfalls das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Die Funktion des Bodens als Filter zur Grundwasserneubildung gehen dabei ebenso verloren wie mikrobiologische Abläufe in der obersten Bodenschicht.

Um einen Ausgleich für die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes herzustellen, werden 2 städtische Flächen so hergerichtet, dass sie diese Verluste kompensieren können. Zum einen befindet sich in der Iseaue im Norden der Stadt Gifhorn eine landwirtschaftliche Fläche, die zum größten Teil einer intensiven Bewirtschaftung unterliegt. Diese Fläche wird in einer Größe, die der Eingriffsfläche entspricht, zu einer Ruderalflur entwickelt und wird dann in ähnlicher Art und Weise die ökologischen Funktionen der Fläche am Wilscher Weg übernehmen. Zum anderen wird auf einer Waldfläche nordwestlich von Wische der Ausgleich der Bodenversiegelung durch die Umwandlung einer Kiefernmonokultur in einen Laubmischwald erzielt. Der Boden dieses Waldstückes ist infolge Lichtmangels und Übersäuerung in

seiner Funktion derzeit gestört. Durch massiven Einschlag und nachfolgender Aufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen kann dieser Mangel behoben werden, sodass eine Regeneration des Bodens und damit seiner Funktionen stattfinden kann.

8. Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Biotope	8.680 m² Ruderalflur (Wertstufe 2)	Erhaltungsgebot für Anpflanzungen auf ca. 1.250 m² Fläche	Verlust durch Überbauung und Versiegelung	Entwicklung einer Ruderalflur auf 8.680 m² Fläche vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2
Boden	7.000 m² stark überprägter ehemals landw. Boden (Wertstufe 2)		Versiegelung	Umwandlung von 2.300 m² Kiefernmonokultur in standortgerechten Laubmischwald vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes kann mit der Realisierung entsprechender Bauvorhaben begonnen werden. Die Herstellung der Zufahrt zum Wilscher Weg wird Bestandteil der Baumaßnahme werden. Die Anlage neuer Erschließungsanlagen – etwa in Form öffentlicher Verkehrsflächen – ist nicht erforderlich.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet werden seitens der Stadt Gifhorn bzw. der städtischen Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft an einen privaten Investor veräußert. Dabei sollen die Erreichbarkeit der südlich benachbarten Grünflächen für Erholungssuchende und für Revisionsarbeiten am Regenrückhalteteich erhalten bleiben; dies wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Baulasten oder über vertragliche Vereinbarungen abgesichert. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

3. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Realisierung des Projektes übernimmt eine private Investorin. Hierzu zählt auch eine Kostenerstattung für die seitens der Stadt realisierten Ausgleichsmaßnahmen.

E) Flächenbilanz

Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 71/90 „Vor der Walke", Planungsgebiet 2:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	ca. 8.790 m²
Private Erschließungsfläche :	ca. 1.500 m²
Öffentliche Grünfläche :	ca. 60 m²
Bisherige Bauflächen im unbeplanten Innenbereich :	ca. 1.470 m²
Vorhandene Verkehrsfläche (Wilscher Weg)	ca. 1.780 m²
Insgesamt :	ca. 13.600 m²

Geplante Festsetzungen:

Sondergebiet (Zweckbestimmung: „Einzelhandel"):	ca. 8.700 m²
Mischgebiet :	ca. 1.470 m²
Öffentliche Grünflächen :	ca. 400 m²
Private Grünflächen :	ca. 1.250 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Wilscher Weg)	ca. 1.780 m²
Geltungsbereich insgesamt:	ca. 13.600 m²

Gifhorn, 08.07.2003

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

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

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohren-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnun opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt