URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

# Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 103
„Alte Molkerei“ mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

## Inhalt

**I) Bebauungsplan**

**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. Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
8. Städtebauliche Zielvorstellungen
9. Belange von Natur und Landschaft

**B) Planungsinhalte / Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Spielplätze
4. Ver- und Entsorgung
5. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
6. Sonstige Hinweise

**C) Realisierung der Planung**
1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

**D) Flächenbilanz**

**II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

# I) Bebauungsplan

## A) Allgemeines

### 1. Anlass der Planung

Seit fast 10 Jahren ist der Betrieb der alten Molkerei an der Bahnhofstraße in Gifhorn stillgelegt. Nun soll das Grundstück zwischen der Poststraße und der Bahnhofstraße mit einer maßvollen verdichteten Wohnnutzung städtebaulich neu geordnet werden. Dafür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Alte Molkerei" notwendig, um die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

### 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtzentrums von Gifhorn. Es wird im Norden durch die Poststraße und im Süden durch die Bahnhofstraße begrenzt. Im Osten und Westen grenzt vorhandene Bebauung an das Plangebiet.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes waren größtenteils durch ehemals genutzte bauliche Anlagen oder befestigte Flächen der ehemaligen Molkerei geprägt. Diese sind bereits abgebrochen und beseitigt worden.

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.

In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichend Flächen für die Wohnbaulandentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsfürsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind.

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 ist die Stadt Gifhorn als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" und „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus" ausgewiesen.

Durch die Festsetzung eines Wohn- und Mischgebietes am Rande des Stadtzentrums werden die Ziele des Raumordnungsprogrammes erfüllt und die Funktion der Stadt Gifhorn als Mittelzentrum gestärkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## 4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der Flächennutzungsplan legt die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern lässt Entwicklungsspielräume zu, die eine weitere Differenzierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben. Im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auch abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, wenn die Grundkonzeption erhalten bleibt.
So dient gemäß Baunutzungsverordnung ein Mischgebiet sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das Plangebiet Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan Nr. 103 „Alte Molkerei" mit örtlicher Bauvorschrift setzt als Art der baulichen Nutzung sowohl Mischgebiet als auch Allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund der o.g. Ausführungen ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Fachplanungen

<u>Landschaftsrahmenplan (1994), Landschaftsplan (1995)</u>
Im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan werden keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften und auch keine besonderen Darstellungen in den Maßnahmen und Entwicklungsplänen dargestellt. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich.

<u>Verkehrssituation im betreffenden Umfeld</u>
Nach einer verkehrstechnischen Untersuchung, die den Bereich des Bebauungsplanes mit untersucht hat, ist zukünftig für die Poststraße mit etwa 800 Kfz / Werktag auszugehen.

Der Bereich der Bahnhofstraße soll umgestaltet werden. Für den Bereich zwischen Oldaustraße und dem islamischen Gemeindezentrum ist der Bau von ca. 80 Pkw Stellplätzen vorgesehen (Park+Ride-Anlage). Direkt vor dem Bahnhofsgebäude wird ein Taxistand mit 4 – 5 Stellplätzen eingerichtet.

Die Oldaustraße zwischen der Winkeler Straße und der Bahnhofstraße bleibt auch zukünftig Sackgasse. Eine Verbindung besteht lediglich für Fußgänger und Radfahrer.

Ein Großteil der Busse des ÖPNVs, die die Haltestelle „Bahnhof Stadt" auf dem Bahnhofsvorplatz anfahren, fahren diesen aus Richtung Braunschweiger Straße an und verlassen die Haltestelle in gleicher Richtung. Einzelne Busse befahren den weiteren Verlauf der Bahnhofstraße während der Pausenzeiten (Abstellen der Busse z.B. auf dem Parkplatz des Baumarktes). Diese Busse sind im Schwerverkehrsanteil enthalten.

## 6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan besteht für den Geltungsbereich bisher nicht.

## 7. Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplanes Nr. 103 „Alte Molkerei" mit örtlicher Bauvorschrift soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung" aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Gifhorn. Das Plangebiet war überwiegend bebaut und unterliegt derzeit zum großen Teil keiner gewerblichen Nutzung mehr. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll die Funktion der Innenstadt stärken. Des Weiteren soll der Missstand aufgrund des brach gefallenden Gewerbes im Großteil des Plangebietes behoben werden und die gewerbliche Brachfläche wieder nutzbar gemacht werden.

b) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche hat eine Größe von ca. 3.050 qm und liegt damit deutlich unter 20.000 qm.

c) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung" (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz" unterliegen.

d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

## 8. Städtebauliche Zielvorstellungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Alte Molkerei" mit örtlicher Bauvorschrift soll der Bereich der ehemaligen Molkerei zwischen der Poststraße und der Bahnhofstraße städtebaulich aufgewertet werden. Die gewerbliche Nutzung auf diesem Gelände ist bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden. Die leerstehenden Gebäude sind beseitigt worden und die brach liegende Fläche soll durch eine Bebauung mit Geschosswohnungen aufgewertet werden. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist das südöstlich angrenzende Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Entsprechend einer Wohnungsmarktprognose Gifhorn 2030 der GEWOS aus dem Jahr 2015 besteht in Gifhorn ein weiterer Bedarf an Wohnungen.

Das Baugebiet liegt in geringer Entfernung zum Stadtkern mit der Fußgängerzone und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Gifhorn-Stadt und zum ZOB. Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der Stadt sind auf kurzem Wege erreichbar. Aufgrund der Lagegunst bietet sich deshalb eine Nachnutzung des gewerblichen Geländes durch Wohngebäude an.

Seitens der Investoren ist für das Projekt ein Bebauungskonzept erarbeitet worden, dass eine Bebauung mit sieben 6-Familienhäusern vorsieht. Fünf der Gebäude werden von der Poststraße durch private Wegeflächen erschlossen, die beiden südlichen Gebäude sollen von der Bahnhofstraße erschlossen werden.

### 9. Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenstadtbereich von Gifhorn zwischen der Braunschweiger Straße und der Bahnhofstraße. Alle Gebäude im Plangebiet wurden abgerissen und der Boden ist weitestgehend bereits planiert. Vegetationsbestände sind nur noch rudimentär festzustellen. Demzufolge sind Belange von Natur und Landschaft von der Planung des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des Mischgebietes nicht in einem erheblichen Umfang betroffen.

Im Februar 2016 hat die Biodata GbR eine „Artenschutzfachliche Einschätzung zum Baugebiet zwischen Bahnhofstraße und Poststraße in der Stadt Gifhorn" abgegeben. Sie kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass nach Datenlage kein vorhabenbedingter Konflikt mit den gesetzlichen Artenschutzbestimmungen besteht. Die Ausarbeitung der Biodata GbR ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## B) Planungsinhalte / Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen worden. Für Gartenbaubetriebe würde ein zu großer Flächenbedarf entstehen, Tankstellen würden einen erheblichen Mehrverkehr in das Plangebiet ziehen, ebenso wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar.

Mischgebiet (MI)
Im südlichen Teil des Plangebietes ist Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt worden. Der östliche Abschnitt ist Teil der ehemaligen Molkerei und soll durch eine neue Bebauung städtebaulich aufgewertet werden. Im westlichen Teilbereich des Mischgebietes ist derzeit ein islamisches Gemeindezentrum angesiedelt. Beide Nutzungen sind mit der Mischgebietsfestsetzung vereinbar. Bei einer Nutzungsänderung sind jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen eingeschränkt worden.

So sollen insbesondere die mischgebietstypischen Nutzungen, wie z.B. Wohnungen, Büros, Gaststätten und Restaurants, Beherbergungsbetriebe, Arztpraxen, Verwaltungen, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie z.B. Ge-

meinderäume, Kleinkunstbühnen, schulische Angebote, Fortbildungseinrichtungen, Beratungsstellen, Pflegedienste, Massagepraxen, Sportstudios), Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe im Plangeltungsbereich weiterhin ermöglicht bzw. gefördert werden.

Zum Schutz der vorhandenen durchmischten Strukturen im Bereich des Bahnhofes Gifhorn – Stadt sind bestimmte Nutzungen ausgeschlossen worden. Dies betrifft vor allem Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Multiplex-Kinos und Diskotheken sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs, Film- und Fotostudios oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Negative Auswirkungen auf den durch Wohnen und Gewerbe geprägten Plangeltungsbereich wären durch die weitere Ansiedlung solcher Nutzungen besonders zu befürchten. Vor allem Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe können das Einsickern von weiteren, ähnlichen Nutzungen initiieren. Dies könnte möglicherweise zu städtebaulichen Spannungen oder Konflikten führen, denn mit diesen Nutzungen sind in der Folge häufig weitere Erscheinungen wie Ruhestörung, Vermüllung und Vandalismus aber auch Kriminalität, Drogenhandel etc. typischerweise verbunden, die eintreten könnten. Städtebauliche Negativwirkungen, wie insbesondere Lärmbelästigungen (durch Zu- und Abgangsverkehr in der Nachtzeit und das Verhalten der Besucher) und Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind zu befürchten und könnten auch in die hier angrenzenden Wohngebiete hineinwirken.

Dies wiederum könnte die vorhandene Gebietsstruktur gefährden. Die derzeit vorherrschende Situation könnte durch eine solche Entwicklung negativ verändert werden und die Gefahr bestehen, dass die Wertigkeit dieses Gebietes auf Dauer nachhaltig beeinträchtigt wird (sog. „trading-down-effect"). Aus diesen Gründen wurden Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind stadtgestalterische Gründe für die Reglementierung von Vergnügungsstätten heranzuziehen. Denn Vergnügungsstätten zeichnen sich häufig durch aggressive Aufmachung aus und beeinträchtigen somit das Straßen- und Stadtbild.
Dies gilt insbesondere für den Bereich des Bahnhofes Gifhorn-Stadt. Für diesen Bereich ist im Jahr 2013 ein Wettbewerb durchgeführt worden, um das Umfeld des Bahnhofes grundlegend zu erneuern. Sowohl die Ausweitung von Verkehrslinien als auch Defizite in der Verkehrsführung sollen verbessert werden. Gleichzeitig soll einer der zentralen Plätze in Gifhorn zu einem neuen und ansprechenden Eingangstor für Reisende und Besucher umgestaltet werden. Die Realisierung soll 2016/2017 erfolgen.

Die Ansiedelung von Vergnügungsstätten kann ebenfalls ein Negativimage für den Bahnhof Gifhorn – Stadt nach sich ziehen, und sowohl auf Besucher, Touristen und Reisende abstoßend wirken. Einer solchen möglichen Abwertung des Gebietes soll mit den getroffenen Regelungen vorgebeugt werden. Gleichwohl soll der Erhalt der Mischgebietsstrukturen ein städtebauliches Ziel sein und so sollen die beschriebenen Entwicklungen mit dem Ausschluss dieser problematischen Nutzungen entgegengewirkt werden.

Entsprechend der benachbarten baulichen Nutzungen, wie z.B. Bahnhof, islamisches Gemeindezentrum und Baumarkt, wird das südliche Plangebiet als Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung BauNVO festgesetzt. Hier soll auch weiterhin eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglicht werden. Allerdings werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um kleinere Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nur in den Teilen des Gebietes zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Gebiete sollen sie auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem vorhandenen Grund und Boden ist in dem Plangebiet eine effektive Nutzung der Grundstücksflächen vorgesehen, damit der freie Landschaftsraum möglichst lange von einer Inanspruchnahme zu Bauzwecken verschont werden kann. Die Grundflächenzahl (GRZ, gem. §19 BauNVO) ist mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird bei zweigeschossiger Bauweise mit 0,8 festgesetzt, um die innenstadtnahen Flächen möglichst vielen Menschen für Wohnzwecke zur Verfügung stellen zu können.

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudestruktur ist die offene Bauweise festgesetzt, sodass eine bauliche Nutzung mit seitlichen Grenzabständen entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich an den Wohngebäuden des städtebaulichen Entwurfes. Nebenanlagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 2. Verkehr

Innerhalb des Plangebietes findet die Erschließung ausschließlich auf privaten Flächen statt. Der südliche Bereich des Plangebietes (Mischgebiet) wird von der Bahnhofstraße erschlossen. Die geplanten Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden von Norden über die Poststraße erschlossen. Es ist vorgesehen, eine private Straßenfläche mit einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug zu errichten. Über Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass für Fußgänger und Radfahrer das Durchqueren des Plangebietes möglich ist. Diese vertragliche Regelung wird anschließend im Grundbuch oder mittels Baulast umgesetzt.

Entlang der Poststraße und im Bereich der geplanten Neubebauung an der Bahnhofstraße ist mit Ausnahme der Zufahrten ein Zu- und Abgangsverbot festgesetzt, um eine Bündelung der Zufahrten zu erzielen und um auch die Anordnung von Stellplätzen in diesem Bereich zu verhindern.

## 3. Spielplätze

Seit der Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes im Dezember 2008 ist die Anlage eines separaten Kinderspielplatzes für ein Baugebiet gesetzlich nicht mehr vorgesehen.

Daher kann im Plangebiet auf die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes verzichtet werden. In dem Bebauungsentwurf der Investoren ist im Westen des Plangebietes ein privater Kinderspielplatz gemäß NBauO enthalten.

## 4. Ver- und Entsorgung

Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gibt die Ermächtigung, die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festzusetzen. Es wird daher festgesetzt, dass aus Gründen des Ortsbildes alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Stadt Gifhorn.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation ist eingeschränkt möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Erdgas, Fernmeldeeinrichtungen erfolgt ebenfalls über vorhandene Einrichtungen.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Da innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist zunächst davon auszugehen, dass die Müllbehälter an den Tagen der Abfuhr von den Eigentümern oder der Hausverwaltung an die nächste öffentliche Straße gebracht werden, so dass der Schwerlastverkehr die Entsorgung vornehmen kann. Nach erfolgter Entleerung sind die Mülltonnen auf die einzelnen Grundstücke zurückzuholen. Es ist jedoch in dem städtebaulichen Entwurf vorgesehen, dass die nördliche private Erschließungsfläche so dimensioniert ist, dass die Müllentsorgung auch innerhalb des Plangebietes ungehindert stattfinden kann. Dazu sind privatrechtliche Regelungen zwischen der Hausverwaltung und dem mit der Müllentsorgung beauftragten Unternehmen zu treffen.

## 5. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

<u>Altlasten</u>
In zwei Bereichen im Plangebiet gab es in der Vergangenheit eine gewerbliche Nutzung (Altstandorte). Im Norden befand sich eine Autoverwertung (Schrottplatz) und in der Mitte des Plangebietes war ursprünglich eine Eigenverbrauchstankstelle der ehemaligen Molkerei vorhanden.

Für den Bereich der Autoverwertung gab es bereits Untersuchungen zu möglichen Bodenverunreinigungen durch den Landkreis Gifhorn als untere Boden- und Immissionsschutzbehörde. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte vor, die einer Ausweisung

als Allgemeines Wohngebiet und somit der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen. Dennoch sind bei künftigen Bauarbeiten die jeweils geltenden umwelt- und arbeitssicherheitsrelevanten Vorschriften zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Kriegseinwirkungen

Auf Antrag wurden seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen die alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wurden in bestimmten Bereichen des Plangebietes Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Diese Maßnahmen werden von der Stadt Gifhorn beauftragt bzw. begleitet. Sollte bei der Sondierung Munition aufgefunden werden, wird eine ordnungsgemäße Kampfmittelbeseitigung durch eine Fachfirma erfolgen.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des Verkehrs auf öffentlichen Straßen und Schienenwegen zu berechnen und zu beurteilen.

Nach Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche im Plangebiet ergeben sich tags Beurteilungspegel von 55 dB(A) bis 63 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im südöstlichen Bereich, maßgeblich sind die Geräusche der unmittelbar südlich angrenzend verlaufenden Bahnhofstraße. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel von 49 dB(A) bis 56 dB(A). Neben der Bahnhofstraße wirken auch die Geräusche der Schienenstrecke relevant ein.

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Wohngebiete von tags 55dB(A) und nachts von 45 dB(A) werden teilweise deutlich überschritten.

Legt man die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von tags/nachts 59/49dB(A) zu Grunde, so ist tagsüber weiterhin eine Überschreitung des Grenzwertes im Nahbereich zur Bahnhofstraße festzustellen. Im Nachtzeitraum wird der Grenzwert im Großteil des Plangebietes überschritten. Im Bereich der Bahnhofstraße wird auch der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von nachts 54 dB(A) überschritten. Die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV von tags/nachts 70dB(A)/60dB(A) werden deutlich unterschritten.

Das Plangebiet befindet sich in sehr zentraler Lage im Stadtgebiet von Gifhorn. Durch die Nähe des Bahnhofes und die der Braunschweiger- und Winkler Straße ist es sehr gut verkehrlich angebunden. Es gilt daher planerisch abzuwägen, welchem Belang eine höhere Bedeutung eingeräumt wird. Aufgrund des im Stadtgebiet vorherrschenden Bedarfes an Wohnungen ist dem Belang der günstigen Lage eine höhere Bedeutung als der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und somit der besonders ruhigen Wohnlage eingeräumt worden.

Um die erforderlichen Grenzwerte einzuhalten, sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt worden, die durch passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Im Osten des Grundstückes Bahnhofstraße 10 – 14 befindet sich eine genehmigte Parkplatzanlage mit 12 Einstellplätzen des islamischen Gemeindezentrums. Diese ist im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. In Mischgebieten ist gemäß § 12 BauNVO die Anlage von Stellplätzen uneingeschränkt zulässig. Allerdings ist der Abstand zwischen geplantem Wohnhaus und Stellplatzanlage nicht so groß, dass die im Nachtzeitraum durch „Türenschlagen" hervorgerufenen Geräuschspitzen, die nach TA Lärm heranzuziehenden Werte einhalten können. So ist hierzu gemäß der aktuellen Parkplatzlärmstudie in Mischgebieten ein Abstand von 15 m notwendig. Dabei ist die Anzahl der Ereignisse unerheblich, wobei bereits bei Errichtung von einem einzelnen Stellplatz im Nachtzeitraum der nach TA Lärm zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten werden kann.
Da unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes – schonender Umgang mit Grund und Boden – der genannte Abstand nicht eingehalten werden kann, ist die Gebietsverträglichkeit vorrangig.
Auch hierzu hat die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG eine Begutachtung durchgeführt. Danach ist bei einer intensiveren Nutzung der Parkplatzanlage im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm nicht auszuschließen.
Unter Berücksichtigung der Abschirmung durch eine Lärmschutzwand bzw. Garagenanlage nördlich und östlich des Parkplatzes (wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen), ergibt sich eine Einhaltung der Richtwerte. Die Länge und die Höhe der Lärmschutzwand ist entsprechend der benachbarten Nutzung gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

### 6. Sonstige Hinweise

Archäologie
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## C) Realisierung der Planung

### 1. Durchführung der Erschließung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Erschließungsflächen. Die Erschließung wird auf privaten Flächen durch den Investor durchgeführt. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gifhorn und dem Investor werden dazu Einzelheiten geregelt.

## 2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn nicht an, da die Erschließung ausschließlich auf privaten Flächen durchgeführt wird. Einzelheiten hinsichtlich der Kostenübernahme von z.B. Planungs- und Gutachterkosten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

## D) Flächenbilanz

| **Plangebiet:** | **8.854 m²** |
|---|---|
| | |
| Bisherige Nutzung: | |
| Gewerbefläche | 8.854 m² |
| | |
| Geplante Festsetzungen: | |
| Wohngebiet (WA) | 5.867 m² |
| Mischgebiet (MI) | 2.987 m² |
| | |
| geplante neue Wohneinheiten | 42 |

## II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild dieses Plangebietes zu erzielen, wird aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB i.d.F.v. 11.06.2013 (BGBL. I S. 1548) und § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3, Abs. 4 und Abs. 6 NBauO i.d.F.v. 03.04.2012 (Nds. GVBL. S. 46) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 NKomVG i.d.F.v. 17.12.2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 16.12.2013 (Nds. GVBL. S. 307) eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan Nr. 103 „Alte Molkerei" aufgenommen. Hierdurch soll ein harmonisches Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Planungsziel ist es, die typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Die Baukörper sollen sich an den vorherrschenden Siedlungsbildern orientieren, jedoch soll die örtliche Bauvorschrift den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen lassen. Somit beschränken sich die Gebäude bezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachgestaltung und die Einfriedungen.

### § 1 Geltungsbereich / Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplan Nr. 103 „Alte Molkerei", um hier gestalterisch störende Ausreißer in Material und Farbe zu vermeiden.
Um bei den Vorgaben zur farblichen Gestaltung Ziele und Richtlinien geben zu können, wurde die Farbkarte RAL-840-HR als Orientierung gewählt.

### § 2 Dächer

Dächer und Fassaden von baulichen Anlagen bestimmen als wesentliches Merkmal das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden insbesondere für die Materialien und Farben der Dächer konkrete Vorgaben gemacht, um ein gewisses Ortsbild zu gewährleisten.

Hier war abzuwägen zwischen einer streng homogenen Dachlandschaft und dem „Aufweichen" der strengen Homogenität zugunsten der Zulässigkeit von ökologisch und energiewirtschaftlich sinnvollen und fortschrittlichen Technologien zur Energieeinsparung, Energieerzeugung oder Effektivitätssteigerung der verwendeten Energie.
Um die sinnvolle Nutzung regenerativer Energien und ökologischer Bauweisen zu ermöglichen, werden Solaranlagen, Glasflächen und mit Bepflanzungen begrünte Dächer zugelassen. Gleiche Regelungen wie für Solardächer gelten für Glasdächer, da diese in ihrer optischen Wirkung ähnlich sind. Glänzende Dachsteine und –ziegel werden aufgrund ihrer vergleichbaren optischen Wirkung wie Solaranlagen ebenfalls zugelassen. Mit Bepflanzungen begrünte Dächer sind ebenso zugelassen, da diese - über ihren ökologischen und energetischen Wert hinaus - auch optisch als Ergänzung der öffentlichen und privaten Grünstrukturen wie Bäume, Gehölze, Hecken oder Gebäudeberankungen als natürliches Element wirken und somit zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen.

Darüber hinaus gehören insbesondere Solar- und Gründächer heutzutage bereits zum alltäglichen Ortsbild und werden nicht mehr als Fremdkörper in der Dachlandschaft wahrgenommen. Eine Störung des harmonischen Siedlungsbildes erfolgt dadurch nicht. Die Zulassung von Gründächern sowie Solaranlagen und Glasflächen wurde daher für vertretbar erachtet.

**§ 3 – Fassadenmaterialien**

Um möglichst große Spielräume in der Fassadengestaltung einzuräumen, wurden zu Art und Farbe der Materialien nur wenige Vorgaben gemacht. Lediglich stark wirkende und ein harmonisches Bild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, wurden ausgeschlossen.

**§ 4 – Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen**

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des Gebietes bei. Um eine großzügige Wirkung unter Einbeziehung der begrünten Bereiche zu erreichen, sind blickoffene Einfriedungen wie z.B. Holzstaket- oder Stabgitterzäune bis maximal 1,60 m zugelassen.
Ausgenommen hiervon sind Wandscheiben, die als Sichtschutz in den Terrassen- bzw. Freisitzbereichen erstellt werden dürfen.
Blickdichte Einfriedungen wie z.B. Mauern, Palisaden oder Metallplatten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, da von ihnen eine wandartige Wirkung ausgeht, die den ohnehin schmalen Erschließungsraum des Baugebiets von ca. 5,50 m Breite optisch zu sehr einschränken würde.

Diese Regelungen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 53/18 und 31/2. Hier ist aus Gründen des Lärmschutzes eine höhere Einfriedung möglich.

Weiterhin sind die Bereiche von Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke), für die aus Gründen der Verkehrssicherheit Einfriedungen lediglich bis maximal 80 cm Höhe zulässig sind, geregelt.

Die Wahl des Materials der Einfriedungen und Sichtschutzvorkehrungen ist freigestellt, um individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen. Um einen höheren Anreiz zu „lebenden" Einfriedungen mit Gehölzen und Hecken zu schaffen, gibt es hierzu Sonderregelungen. Diese sind in der Höhe nicht beschränkt, da sie in der Regel weniger als Grundstückseinfriedung sondern als grüne Gartengestaltung und ein natürliches Element wahrgenommen werden.

Gifhorn, den 16.06.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Anlage: Artenschutzfachliche Einschätzung zum Baugebiet zwischen Bahnhofstraße und Poststraße in der Stadt Gifhorn (Biotada GbR)

**Stadt Gifhorn**
**Fachbereich Stadtplanung**

# Artenschutzfachliche Einschätzung zum Baugebiet zwischen Bahnhofstraße und Poststraße in der Stadt Gifhorn

im Februar 2016

Bearbeitung:

Dipl. Biol. M. Fischer
Biol. AdL D. Poethke

Biodata GbR
Biologische Gutachten

Landschaftsplanung • Eingriffsregelung • Naturschutzplanung

Spinnerstraße 33b
38114 Braunschweig
Tel.: 05 31 / 7 36 57
Fax: 05 31 / 7 99 89 01
biodata@biodata-bs.de
www.biodata-bs.de

# 1 VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Zwischen Bahnhofstraße und Poststraße im Stadtzentrum von Gifhorn wird aktuell ein Baugebiet neu erschlossen. Zur Berücksichtigung der Belange des gesetzlichen Artenschutzes beauftragte die Stadt Gifhorn, Fachbereich 61 – Stadtplanung –, mit Datum vom 25.02.2016 die Biodata GbR, Braunschweig, mit einer artenschutzfachlichen Einschätzung auf Basis einer einmaligen Ortsbesichtigung.

# 2 BEFUNDE

Am 25.02.2016 ist der Gebäudealtbestand im Vorhabensbereich vollständig abgetragen, Bäume und andere Vegetationsbestände nahezu vollständig beseitigt. Verblieben ist eine geschlossene Reihe verschiedener Lebensbaum-Zuchtsorten (*Thuja* sp.) am nordwestlichen Rand der Vorhabensfläche (vgl. Abb. 2) sowie ein Hausgarten-Stück mit artenarmem Zierrasen und wenigen Gehölzen, darunter zwei ältere Apfelbäume (*Malus domestica*), eine ältere – bereits geköpfte – Fichte (*Picea abies*), zwei jüngere Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) und ein älterer Hasel-Strauch (*Corylus avellana*), von denen die beiden letztgenannten Arten direkt am Grundstücksrand stehen (s. Abb. 1).

Abb. 1: Gartengrundstück, das teilweise in das Baugebiet einbezogen ist.

Der überwiegende Teil des Vorhabensbereiches ist ungleichmäßig mit Sand, Mineralgemisch und zerkleinertem Bauschutt bedeckt; an mehreren Stellen sind Bauschutt und Oberboden aufgehaldet. Von einer Brachfläche mit ruderal geprägtem Pflanzenbestand ist nur ein schmaler Streifen am Rand vor der Lebensbaum-Reihe verblieben. Nach diesem Rest zu urteilen, ist als Biotoptyp (nach v. DRACHENFELS, 2011) eine dichtwüchsige Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte mit hohem Anteil an Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) vorhanden gewesen (vgl. Abb. 3).

oben:

Abb. 2: Nordwestlicher Abschnitt des Vorhabensbereiches mit überwiegend vegetationslosen Flächen und Halden. Am linken Rand ist ein Teil der Lebensbaum-Reihe zu sehen.

rechts:

Abb. 3: Reste einer halbruderalen Gras- und Staudenflur vor der Lebensbaum-Reihe am nordwestlichen Rand des Vorhabensbereiches.

# 3 ARTENSCHUTZFACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Im gegenwärtigen Zustand – und unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet – bietet der Vorhabensbereich dauerhaft nutzbare Besiedlungsmöglichkeiten für artenschutzrechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten in nur sehr stark eingeschränktem Maße. In Betracht kommen dabei fast nur wenige störungsunempfindliche Vogelarten, die vorrangig in der dichten Reihe aus Lebensbäumen ein Brutplatzangebot vorfinden. Die Sichtung einer in den Gehölzbestand einfliegenden Amsel (*Turdus merula*) stützt diese Annahme. Auch den übrigen im Vorhabensbereich noch verbliebenen Gehölzen kommt ein entsprechendes Nistplatzpotential zu. Da die infrage kommenden Vogelarten zur Brut jeweils neue Nester anlegen, greifen die gesetzlichen Schutzbestimmungen ausschließlich während der Brutphase.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem gesetzlichen Artenschutz sollten die noch zu beseitigenden Gehölze daher umgehend, in jedem Fall vor Beginn der Brutsaison, entfernt werden.

Dauerhaft genutzte Lebensstätten, z. B. Höhlen in den noch verbliebenen Bäumen, sind nicht vorhanden, so dass kein Konfliktpotential in Bezug auf Fledermäuse als mögliche Besiedler besteht.

Eine Besiedlung des zu beurteilenden Areals durch die Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caerulans*) und / oder die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) als gesetzlich geschützte Heuschreckenarten ist kaum wahrscheinlich. Ihre Lebensraumansprüche werden zwar prinzipiell im Vorhabensbereich erfüllt, jedoch sind entsprechende Strukturen erst seit wenigen Wochen dort vorhanden, d. h. in dem Zeitraum, wo beide Heuschreckenarten im Eistadium überwintern.

Überdies haben eigene, in 2014 durchgeführte Untersuchungen im näheren Umfeld des Vorhabensbereiches ergeben, dass die beiden Heuschreckenarten an dieser Stelle des Gifhorner Stadtgebietes nicht vorkommen.

Da Solitärbienen, Grabwespen und verwandte Hautflügler, die sand-kiesige Stelle als Brutplatz wählen, sich bei Herrichtung des Baugebietes ebenfalls in der Winterruhe befunden haben, sind auch diese Arten auf der Fläche nicht zu erwarten.

Die Existenz von Wuchsstellen gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen im Baugebiet ist wenig wahrscheinlich, da diese zumeist an bestimmte Standortausprägungen gebundenen Arten keine für sie geeigneten Habitatbedingungen vorfinden.

Insgesamt ergibt sich nach Datenlage kein vorhabensbedingter Konflikt mit den gesetzlichen Artenschutzbestimmungen.

# 4 LITERATUR UND QUELLEN

BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (Hrsg.) (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Einbändige Sonderausgabe der 2. Auflage. Aula, Wiebelsheim, 622 S.

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand März 2011.
Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1–326

GARVE, E. (2007): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 43 1–507

THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008
Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(3) 69–141
Teil B: Wirbellose Tiere. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(4) 153–210
aktualisierte Fassung vom 01.01.2015, NLWKN in web; Abfragedatum: 06.01.2016

## Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung
Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.
Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
vom 21. Januar 2013 BGBl I S. 95

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz
"Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104

USchadG – Umweltschadensgesetz
Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist.