



Stadt Gifhorn

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Büchenkamp“. 4. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

(Ortschaft Gamsen)

Inhaltsübersicht:

I. Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Fachplanungen
7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten
8. Umweltschutz

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Sondergebiet (Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“)
2. Allgemeine Wohngebiete
3. Mischgebiete
4. Gewerbegebiete
5. Verkehr
6. Natur und Landschaft
7. Ver- und Entsorgung
8. Altlasten / Immissionsschutz
9. Trinkwasserschutz

C) Realisierung der Planung

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

D) Flächenbilanz

II. Örtliche Bauvorschrift

I. Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Für das Plangebiet gilt bislang die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Büchenkamp“. Östlich der Hamburger Straße und in Teilgebieten nördlich des ehemaligen Bahnhofes Gamsen-Kästorf sind Gewerbegebiete festgesetzt, für die übrigen Bereiche ist eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da der Bebauungsplan bereits seit 1967 gültig ist, war die Baunutzungsverordnung von 1962 bei der Beurteilung von Bauvorhaben anzuwenden. Auf dieser Rechtsgrundlage hat sich bereits vor über 30 Jahren ein Verbrauchermarkt im Plangebiet angesiedelt. Für das Grundstück einer benachbarten Baustoffhandlung gab es im Frühjahr 2002 Bestrebungen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat am 13.06.2002 den Aufstellungsbeschluss für die Überarbeitung des Bebauungsplanes gefasst. Für einzelne Teilflächen erfolgt nun eine Ausweisung als Sondergebiet, während die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den übrigen Gewerbegebietsflächen eingeschränkt wird. Außerdem soll die Verkehrsführung im Umfeld des Verbrauchermarktes neu geordnet werden. Hiermit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsschwerpunktes geschaffen werden, zugleich wird jedoch eine unerwünschte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Der bestehende Standort des Verbrauchermarktes soll daher als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der BauNVO dargestellt werden.

Die übrigen, bislang ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sollen hingegen auch in Zukunft vorrangig der Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, im Handwerk oder sonstigen Branchen dienen, die auf Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung angewiesen sind.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Gamsen östlich der Hamburger Straße; er wird nach Norden durch die Henschelstraße, nach Osten durch den Kästorfer Weg, nach Süden durch den ehemaligen Bahnhof Gamsen-Kästorf und nach Westen durch die Hamburger Straße begrenzt.

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden - darunter ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 3.000 m² - bebaut oder als Kundenparkplatz genutzt. In den übrigen Teilflächen dominiert eine Wohnbebauung.

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. Der vorhandene Standort des Verbrauchermarktes ist als städtebaulich integrierter Standort einzustufen, zumal die Ortschaft Gamsen unmittelbar an die Kernstadt von Gifhorn angrenzt. Vor diesem Hintergrund sind die Ausweisung eines Sondergebietes und auch der Umfang der jeweiligen Verkaufsflächen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn bislang überwiegend als Gewerbegebiet (GE) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 dargestellt. Flächen östlich der Ottostraße sind bislang als Mischgebiet (durchschnittliche GFZ = 0,5) dargestellt. Die vorhandene Wohnbebauung im östlichen Teil des Änderungsbereiches (Liebigstraße, Kurlandstraße und Kästorfer Weg) ist als allgemeines Wohngebiet (WA, durchschnittliche GFZ = 0,2) dargestellt.

Die entsprechende Gliederung der Nutzungsarten wird durch die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan im wesentlichen berücksichtigt; allerdings erfolgt im Detail eine Anpassung an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Flächen südlich der Henschelstraße, in denen eine Wohnnutzung existiert, werden daher im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Standort des Verbrauchermarktes wird im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt, wobei die derzeitige Größenordnung durch entsprechende Baugrenzen und durch die maximal zulässigen Verkaufsflächen festgeschrieben wird.

Insofern sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der bislang gültige Bebauungsplan setzt überwiegend Wohn- bzw. Gewerbegebiete fest (Bebauungsplan Nr. 4 „Büchenkamp“, seit Januar 1965 rechtsverbindlich).

Für kleinere Teilbereiche im Südosten bzw. Südwesten des Gebietes wurden in den Jahren 1975 bzw. 1977 Änderungen rechtsverbindlich, wobei jedoch nur das Maß der baulichen Nutzung geändert wurde.

6. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn ist die Hamburger Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eingestuft.

Im Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn werden die bebauten Flächen als „Siedlungsgebiete mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt“ bewertet. Daher wird eine Verbesserung der Durchgrünung vorgeschlagen.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll eine ausgewogene Entwicklung des Einzelhandels im Bereich der Stadt Gifhorn gefördert werden. Deshalb sollen vorhandene und geplante Standorte großflächiger Einzelhandelsunternehmen als Sondergebiete nach § 11 (3) der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Für den bestehenden Standort an der Raiffeisenstraße bestehen folgende Planungsabsichten:

- Umbau des bestehenden Gebäudes mit Verlagerung des Einganges und Herstellung einer „Mall“ (Shop-Zone) im Innern des Baukörpers
- Weiterentwicklung des Verbrauchermarktes als Nahversorgungszentrum für die Ortsteile Gamsen und Kästorf, dabei Verringerung der Verkaufsfläche um etwa 20 %
- Aufwertung durch ergänzende Angebote, z.B. in den Bereichen Bekleidung, Backwaren, Zeitschriften
- Herrichtung von Kundenparkplätzen auf den Flächen der früheren Baustoffhandlung
- Veränderte Trassierung der öffentlichen Verkehrsflächen

Benachbarte Flächen, auf denen bislang bereits sonstige gewerbliche Nutzungen ausgeübt werden, sollen auch in Zukunft als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Allerdings soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesen Teilbereichen durch entsprechende textliche Festsetzungen eingeschränkt bzw. konkretisiert werden.

In Anbetracht der bereits existierenden Flächennutzung und der beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele kann von einer Untersuchung sonstiger Planvarianten abgesehen werden. Nähere Einzelheiten zu konkreten Teilflächen werden im Abschnitt B dieser Begründung abgehandelt.

8. Umweltschutz

Generell ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu klären, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Dies gilt nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 19. September 2001 insbesondere bei der Schaffung von Baurechten für größere Gewerbegebiete oder für Einzelhandelsprojekte.

Durch diesen Bebauungsplan werden jedoch keine neuen Baurechte vorbereitet; es handelt sich lediglich um geänderte Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Insofern sind im Sinne von § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) keine Eingriffe Natur und Landschaft zu erwarten, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes nicht erforderlich. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist ebenfalls nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Sondergebiet (Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“)

Für den bereits existierenden Standort eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (bislang Verbrauchermarkt „Intermarché“) wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Einzelheiten über die zulässigen Sortimente werden durch textliche Festsetzungen geregelt. Der Verbrauchermarkt soll auch in Zukunft vorrangig dem Einzelhandel mit Lebensmitteln dienen; ergänzend hierzu soll auch ein gewisser Spielraum für Veränderungen der Angebotspalette ermöglicht werden.

Die nördlich benachbarten Flächen der ehemaligen Baustoffhandlung werden zum großen Teil ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt, um hier die künftigen Kundenparkplätze weitgehend zusammenzufassen und um eine möglichst übersichtliche Verkehrsführung zu erzielen. In der Vergangenheit hatte sich die Verteilung der Kundenparkplätze über mehrere Flächen (mit entsprechend langen Wegen für die Kunden) als nachteilig herausgestellt.

Innenstadttypische Warengruppen wie Spielzeug, Schuhe oder Unterhaltungselektronik werden durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Dies beruht u.a. auf dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn. Die wesentlichen Ziele dieses Konzeptes lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der vielfältigen Angebotspalette der Innenstadt
- Weitgehende Erhaltung des wohngebietsnahen Einzelhandels
- Schaffung zusätzlicher Einkaufsmöglichkeiten in verkehrsgünstiger, innenstadtnaher Lage (sofern diese lediglich als Ergänzungsstandorte dienen und sich nicht zu Lasten der Innenstadt und der wohngebietsnahen Versorgung auswirken)
- Sicherung von bestehenden Gewerbegebieten für produzierende Betriebe und für Dienstleistungsunternehmen; Vermeidung einer übermäßigen Belegung derartiger Flächen durch Einzelhandelsbetriebe.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hatte diesem Konzept im März 2003 zugestimmt.

Die Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes sollen eine Größe von maximal 2.300 m² erhalten. Diese Größenordnung berücksichtigt, dass der Standort im wesentlichen der Nahversorgung für die Ortsteile Gamsen und Kästorf dienen soll. Ergänzende Verkaufsflächen sollen im Vorfeld der Kassenzone ermöglicht werden. Dies gilt im wesentlichen für kleinere Ladeneinheiten zum Verkauf von Backwaren, Feinkost-Spezialitäten, Zeitschriften, Blumen oder Fotoartikeln. In ähnlicher Weise soll die Ansiedlung kleinerer Dienstleistungseinrichtungen (Friseur, Schlüsseldienst, Postagentur) ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll eine weitere Ladeneinheit mit einer Fläche von maximal 500 m² zugelassen werden, um das Warenangebot in sinnvoller Weise zu ergänzen und abzurunden. Als zulässige Nutzungen kommen wahlweise ein Textil-Discounter oder ein Drogeriemarkt in Betracht. Das Sortiment „Bekleidung/Textilien“ gehört zwar zu den innenstadtrelevanten Warengruppen; im Rahmen der festgesetzten Begrenzung auf 500 m² wird jedoch dieses Sortiment für vertretbar gehalten, zumal derartige Verkaufsflächen auch südlichen Stadtgebiet existieren (im Fachmarktzentrum am Eyßelheideweg und in der Nachbarschaft eines Verbrauchermarktes im mittleren Teil der Braunschweiger Straße).

Mit der Integration eines entsprechenden Betriebes soll es erleichtert werden, dass sich eine hinreichende Kundenfrequenz für das gesamte Objekt entwickeln kann. Damit sollen bestehende Standortnachteile (wie etwa die Lage des Verbrauchermarktes abseits der stark befahrenen Hamburger Straße) ausgeglichen werden.

Alternativ zu den möglichen Verkaufsflächen für Bekleidung soll auch ein Drogeriemarkt mit gleicher Größe ermöglicht werden. Damit wird ein gewisser Spielraum für betriebliche Veränderungen zugelassen, ohne dass dies zu Beeinträchtigungen für die sonstige Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Innenstadt bzw. des nördlichen Stadtgebietes führen würde.

Die Festsetzung als Sondergebiet und eine sorgfältige Abgrenzung der zulässigen Warensortimente tragen dazu bei, die Versorgung des Einzugsbereiches zu sichern. Darüber hinaus gibt es im südlichen Teil der Ortschaften zwei Lebensmittelmärkte, die als Discounter mit entsprechend geringerer Angebotsvielfalt betrieben werden. Insofern hat die Planung das Ziel, eine ausgewogene Weiterentwicklung der Handelsstrukturen im nördlichen Teil des Stadtgebietes zu unterstützen und damit insgesamt zu einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung beizutragen.

2. Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) erfolgt für die Bereiche, die bereits in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt waren. Dabei handelt es sich um Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches (weitestgehend östlich der Liebigstraße).

Für einzelne Teilflächen südlich der Raiffeisenstraße liegt seit 1985 ein Beschluss über die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes vor. Die hierdurch entstandene Unklarheit bezüglich des geltenden Planungsrechtes wird durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes behoben.

Die zulässigen Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl (jeweils 0,3) lehnen sich an die bislang rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes an. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der Dachgeschossausbau erleichtert, da der überarbeitete Plan in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden ist; darin ist geregelt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen in Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Räume im Dachgeschoss werden damit nicht mehr angerechnet.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird hingegen von 2 auf 1 reduziert. Damit wird dem harmonischen Erscheinungsbild der tatsächlich vorhandenen Wohnbebauung, die ausnahmslos mit nur einem Vollgeschoss realisiert wurde, Rechnung getragen.

3. Mischgebiete

Einzelne Teile des Plangebietes befinden sich im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung und Gewerbe. In diesen Bereichen soll sowohl das Wohnen als auch die Ausübung von gewerblichen Nutzungen mit geringem Störgrad ermöglicht werden. Es handelt sich hierbei um Flächen südlich der Henschelstraße und östlich der Ottostraße. Für den überwiegenden Teil dieser Bereiche hatte der ursprüngliche Bebauungsplan die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ festgesetzt; es sind jedoch überwiegend Wohnhäuser entstanden. Vor diesem Hintergrund war die Festsetzung „Gewerbegebiet“ wegen Funktionslosigkeit außer Kraft getreten.

4. Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GEE)

Das Gebiet zwischen der Hamburger Straße und der Ottostraße war bislang durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt (Metallverarbeitung, LKW-Reparatur, Gastronomie, Bank, Baustoffhandel). Abgesehen von denjenigen Teilflächen, die nun als Sondergebiet (Verbrauchermarkt mit Kundenparkplatz) festgesetzt werden, ist hier auch in Zukunft eine Nutzung durch verschiedene Gewerbebetriebe (Handwerk, Produktion, Dienstleistungen etc.) vorgesehen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen soll jedoch weitestgehend auf das Sondergebiet beschränkt bleiben. Damit wird einerseits die Weiterentwicklung des bestehenden Verbrauchermarktes gefördert; andererseits soll eine übermäßige Konzentration von Einzelhandelsbetrieben vermieden werden, weil dies zu negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die sonstigen Versorgungsstrukturen führen würde. Daher werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise (z.B. in Kombination mit Handwerksbetrieben) zugelassen.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Hamburger Straße an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Somit ist ein ausreichend leistungsfähiger Anschluss für die beabsichtigten Nutzungen gesichert. Allerdings gehört die Hamburger Straße bereits jetzt zu den am stärksten belasteten Verkehrswegen im Stadtgebiet. Eine weitere Erhöhung der Verkehrsfrequenz soll möglichst vermieden werden. Daher ist es auch aus diesem Grunde sinnvoll, die planungsrechtliche Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe zu begrenzen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Hamburger Straße. Damit wird das Plangebiet mit seinen Einkaufsmöglichkeiten über die Buslinie Gifhorn Stadtmitte – Gamsen – Kästorf – Wesendorf auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche innerhalb des Plangebietes bleiben überwiegend unverändert. Nur die Raiffeisenstraße soll im Abschnitt zwischen Hamburger Straße und Ottostraße einen veränderten Verlauf erhalten. Hierdurch wird eine verbesserte Zuordnung zwischen dem Verbrauchermarkt und den Kundenparkplätzen möglich.

Nach dem Ausbau der Planstraße soll die entsprechende Fläche dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

Ein Teil der bisherigen Raiffeisenstraße ist als Sondergebiet festgesetzt und soll in den künftigen Kundenparkplatz für den Verbrauchermarkt integriert werden. Damit wird dieser Straßenabschnitt seine bisherige Funktion als öffentliche Verkehrsfläche verlieren. Für diese Teilstrecke soll daher die öffentliche Nutzung eingezogen werden. Lediglich ein Gehrecht für die Öffentlichkeit soll erhalten bleiben.

Das Ingenieurbüro Dr. Schubert, Hannover, hat im Jahr 2004 eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um das Planungskonzept zu überprüfen und um ergänzende Empfehlungen hinsichtlich der Verkehrsführung zu erarbeiten. Hierzu wurden bereits vorliegende Daten ausgewertet; zusätzlich wurden im Juni 2004 Knotenpunkts- und Querschnittszählungen durchgeführt. Auf der Basis dieser Ermittlungen wurde eine Prognose über die zukünftigen Verkehrsbelastungen erarbeitet.

Der weitaus überwiegende Teil der Kunden des Verbrauchermarktes wird das Plangebiet auch in Zukunft aus Richtung Westen über die Hamburger Straße erreichen. Es ist daher vorgesehen, im mittleren Abschnitt der Planstraße eine Ein- und Ausfahrt zum Kundenparkplatz herzustellen. Es ist zu erwarten, dass der größte Teil der Kunden (etwa 2000 KFZ/Tag) diese Zufahrt benutzen wird und an derselben Stelle den Kundenparkplatz als Linksabbieger in Richtung Westen verlässt. Für die östlich und westlich benachbarten Kurven im Verlauf der Planstraße werden aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Eine weitere Ausfahrt soll im Osten des geplanten Kundenparkplatzes zugelassen werden. Diese wird vorrangig den Bewohnern des östlich benachbarten Wohngebietes dienen. Aus Gründen der Sicherheit und Übersichtlichkeit kam die verkehrstechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, hier lediglich eine Ausfahrt, jedoch keine Einfahrt zu realisieren. Diese Empfehlung wird in der weiteren Ausbauplanung bzw. in der Baugenehmigung berücksichtigt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes kann daher auf detaillierte Festsetzungen über die zulässige Fahrtrichtung verzichtet werden.

Darüber hinaus soll auch die bisherige Ein- bzw. Ausfahrt im Süden des Kundenparkplatzes unverändert erhalten bleiben. Die Lage dieser Ein- und Ausfahrt ist insbesondere für diejenigen Kunden vorteilhaft, die den Verbrauchermarkt aus Richtung Südosten über die Platendorfer Straße anfahren bzw. dorthin verlassen. An dieser Stelle wird mit etwa 300 Fahrzeugen pro Tag ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen erwartet.

Außerdem soll die Ausfahrt für Lieferfahrzeuge unverändert an dieser Stelle beibehalten werden. Die Zufahrt für den Anlieferverkehr erfolgt dagegen über die Planstraße in Richtung Osten, so dass die entsprechenden Nutzfahrzeuge nach wie vor die bestehende Grundstückszufahrt (Südseite der Raiffeisenstraße) nutzen werden. Im Bereich der südlichen Ein- und Ausfahrt sind damit nur relativ geringe Verkehrsströme zu erwarten. Die vom Eigentümer eines südlich benachbarten Grundstückes vorgetragenen Befürchtungen, dass es hier zu erheblichen oder gar „unerträglichen“ Lärm- und Abgasbelastungen kommen könnte, sind daher unberechtigt.

Die Verteilung des Kundenverkehrs über zwei Ein- und Ausfahrten (dabei vorrangig über die Planstraße) und eine weitere Ausfahrt (in Richtung Osten) wird daher als zweckmäßigste Lösung angesehen, um den zu- und abließenden Verkehr über möglichst kurze, übersichtliche Wege zu führen.

6. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Die Flächen zwischen den vorhandenen Gebäuden sind größtenteils befestigt und als Stellflächen für Kraftfahrzeuge genutzt. Insofern hat der Änderungsbereich bislang einen relativ geringen Wert für den Naturhaushalt.

Es werden keine neuen Baurechte vorbereitet; es handelt sich nur um eine Änderung der zulässigen Nutzungsarten. Das zulässige Ausmaß von Flächenversiegelungen wird teilweise reduziert, indem Gewerbegebiete mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 in Wohn- bzw. Mischgebiete mit einer geringen zulässigen Grundflächenzahl umgewandelt werden. Insofern ist eine Darstellung von Kompensationsmaßnahmen für beabsichtigte Eingriffe in den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild nicht erforderlich.

Eine angemessene Gestaltung und Gliederung des künftigen Kundenparkplatzes durch Bäume und sonstige Anpflanzungen wird im Rahmen vertraglicher Regelungen und im weiteren Baugenehmigungsverfahren geklärt. Auf detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

7. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind weitestgehend vorhanden. Ein Teilstück der bisherigen Raiffeisenstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und Bestandteil des Sondergebietes werden. In diesem Bereich sollen vorhandene Leitungen rechtlich gesichert werden, um eine kostenaufwändige Neuverlegung zu vermeiden. Die betroffenen Flächen sollen nicht überbaut werden, so dass im Bedarfsfall ein Zugang zu den verlegten Leitungen möglich bleibt.

Im Bereich der Planstraße soll aus wirtschaftlichen Gründen von der Anlage eines Schmutzwasser-Kanales abgesehen werden. Es besteht die Möglichkeit, die nördlich angrenzenden Grundstücksflächen an vorhandene Kanäle im Verlauf der Ottostraße oder der Hamburger Straße anzuschließen.

8. Altlasten / Immissionsschutz

Altstandorte

Teile des Plangebietes wurden bereits seit längerer Zeit gewerblich genutzt. An mehreren, so genannten Altstandorten kann es Verunreinigungen des Bodens durch bestehende oder frühere Nutzungen gekommen sein. Dies gilt insbesondere für eine chemische Reinigung (im früheren Gebäude des Verbrauchermarktes), für eine ehemalige Tankstelle an der Hamburger Straße, eine Betriebstankanlage auf dem Gelände der ehemaligen Baustoffhandlung und für eine LKW-Werkstatt im Bereich nördlich der Planstraße.

Nach den vorliegenden Informationen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein Fortbestand gewerblicher Nutzungen trotz möglicher, örtlich begrenzter

Bodenbelastungen unbedenklich ist. Eine nähere Begutachtung (erforderlichenfalls auch eine Sanierung betroffener Flächen) kann im Einzelfall in Abhängigkeit von konkreten Baumaßnahmen erfolgen. Durch einen schriftlichen Hinweis auf dem Bebauungsplan wird verdeutlicht, dass die genannten Altstandorte sich im Plangebiet befinden und dass gegebenenfalls nähere Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn erforderlich werden können.

Verfüllte Probebohrung

Im Plangebiet befindet sich weiterhin eine verfüllte Erdöl-Aufschlussbohrung aus dem Jahr 1949. Das Landesbergamt als zuständige Aufsichtsbehörde hat in Übereinstimmung mit den betroffenen Unternehmen auf den Standort hingewiesen und mitgeteilt, dass ein Sicherheitsradius von 5 m um das Bohrloch einzuhalten sei. Innerhalb dieser Flächen seien Bebauungen und Abgrabungen unzulässig.

Über den exakten Standort der Bohrung liegt jedoch keine eindeutige Angabe vor. Der Stadt wurden einerseits Koordinaten für die Anmeldung der Bohrung übermittelt; nach diesen Angaben dürfte die verfüllte Bohrung im Bereich der Planstraße liegen; die Maße in einem Lokationsplan sprechen hingegen für die Annahme, dass die Bohrung durch ein später errichtetes Lagergebäude überbaut wurde. Dieses Gebäude soll abgebrochen werden, um die Errichtung von Kundenparkplätzen zu ermöglichen.

Daher wurden im Bebauungsplan zwei Flächen gekennzeichnet, für die zumindest ein begründeter Verdacht auf die Existenz des verfüllten Bohrloches besteht. Beide Standorte befinden sich im Bereich der Flurstückes 155/75 der Flur 8 und wurden in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Errichtung von Hochbauten ist in den betroffenen Bereichen nicht vorgesehen; insofern steht die verfüllte Bohrung einer Realisierung der Planungsziele nicht entgegen.

In einem textlichen Hinweis auf der Planzeichnung wird darauf aufmerksam gemacht, dass das zuständige Bergamt bei künftigen Bauvorhaben zu beteiligen ist.

Lärmschutz

Hinsichtlich der künftigen Lärmimmissionen wurde das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die im Januar 2005 fertig gestellte Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die am stärksten betroffene Nachbarwohnbebauung befindet sich nordöstlich des geplanten Parkplatzes.
- Selbst für dieses Grundstück werden die am Tage maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten.
- Auch die durch Türeenschlagen auftretenden Maximalpegel werden deutlich unterhalb der maßgebenden Bezugspegel liegen.
- Weiterhin wird der Ziel- und Quellverkehr keine unzumutbaren Lärmwerte erzeugen: die maßgeblichen Orientierungswerte werden selbst an den am stärksten betroffenen Aufpunkten eingehalten oder unterschritten.
- Damit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sicher eingehalten oder unterschritten.
- Die künftige Pegelerhöhung durch den zusätzlich erwarteten KFZ-Verkehr bleibt deutlich unter der Schwelle einer „messbaren Änderung“ der Verkehrsbelastung.

Es werden also keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte entstehen. Insofern besteht keine Notwendigkeit, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

9. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im künftigen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird es in der Schutzzone III B liegen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden in der Zukunft die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebiets-Verordnung - in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn - zu beachten sein.

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Für die überwiegenden Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um eine Aktualisierung der Planungsziele. Der Bebauungsplan wird die Grundlage für die Beurteilung von Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen bilden und somit als planungsrechtliches Instrument zur Steuerung künftiger Einzelhandels- und Gewerbeansiedlungen dienen.

Nur in einem Teilabschnitt der Raiffeisenstraße soll die Erschließung geändert werden. Dabei sollen vorhandene Leitungen weitestgehend beibehalten werden; die Straßenverkehrsfläche soll einen veränderten Verlauf erhalten. Der künftige Verlauf ist als Planstraße festgesetzt.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen für die Herstellung der Planstraße müssen der Stadt Gifhorn übertragen werden. Ein Teil des bisherigen Verlaufes der Raiffeisenstraße wird dann nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigt. Nähere Einzelheiten regelt ein Erschließungsvertrag.

3. Kosten / Finanzierung

Der Stadt werden keine finanziellen Belastungen entstehen, da die Kosten für den Neubau oder die Umgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen durch einen privaten Vorhabenträger (auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages) übernommen werden.

D) Flächenbilanz

Bisherige Festsetzungen:

Gewerbegebiet (GE):	ca. 43.700 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA) :	ca. 29.750 m ²
Mischgebiet (MI) :	ca. 5.010 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 17.280 m ²

Geplante Festsetzungen:

Sondergebiet (Zweckbestimmung: „Verbrauchermarkt“):	ca. 13.350 m ²
Gewerbegebiet:	ca. 17.670 m ²
Mischgebiet:	ca. 22.180 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 25.040 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 17.435 m ²
Versorgungsfläche (Elektrizität) :	ca. 65 m ²

Änderungsbereich insgesamt: ca. 95.740 m²

II. Örtliche Bauvorschrift


Die Gestaltung bzw. Materialwahl für die bestehenden und zukünftigen Gebäude soll nicht näher festgelegt werden; die örtliche Bauvorschrift sollen lediglich dazu dienen, Standorte und Abmessungen künftiger Werbeanlagen zu regeln. Damit sollen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch übermäßig große Werbetafeln ausgeschlossen werden.

In einem Abstand von mehr als 7 m zur Hamburger Straße, also im Bereich der überbaubaren Flächen, sind Werbeanlagen mit relativ großen Dimensionen zulässig. In Bereichen mit geringerem Abstand zum Straßenrand wird dagegen Großtafelwerbung nur bis zu einer Breite von 4 m, bis zu einer Höhe von 3 m (bzw. 4,50 m incl. Pfosten) und nur an den jeweiligen Betriebsstandorten (Stätte der Leistung) zugelassen.

Aufrecht stehende Anlagen und Werbeanlagen an Masten, Säulen oder sonstigen Tragwerken sollen bis zu einer Höhe von 5,5 m, an Tankstellen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen werden. In diesen Fällen wird allerdings die jeweilige Breite auf 2,50 m begrenzt, um eine allzu starke Dominanz zu vermeiden.

Die Mehrzahl der bislang errichteten Werbeanlagen unterschreiten die maximal zulässige Größenordnung, so dass es nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen für die betroffenen Unternehmen kommen wird.

Gifhorn, 13.10.2005


Birth
Bürgermeister

