

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan
Nr. 10 "Gewerbegebiet an der B 4" (Im Paulsumpf)-Neufassung 1986
(Ortschaft Gamsen)

Rechtliche Grundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 11.12.1986

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt
geändert am 19.12.1986

Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.V. vom 30.07.1981

1. Allgemeine Begründung, Planungsanlaß

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 08.09.1986 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet an der B 4" beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Im Süden ragt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig über die Gewerbegebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Auf der betr. Fläche ist eine Nutzung bereits genehmigt. Wegen Geringfügigkeit wird auf ein gesondertes F-Planverfahren verzichtet. Eine entsprechende Anpassung wird bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Im Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet an der B 4" alter Fassung ist als Nutzungsart ebenfalls Gewerbegebiet auf der Grundlage der BauNVO 1968 festgesetzt. Das ca. 4,36 ha große Plangebiet ist weitgehend baulich genutzt. Im Plangebiet haben sich neben einer Diskothek, einem Heimwerkermarkt und einem Lebensmittel-Discounter überwiegend einheimische Handwerksbetriebe angesiedelt. Die alte Fassung des Bebauungsplanes genügte sowohl von der Plangrundlage als auch von ihren Festsetzungen nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben zwar unverändert, jedoch werden mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes die geänderten Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Geltung gebracht. Darüber hinaus wird durch Beschränkung der zulässigen Geschoßfläche auf 600 m² für Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche einer weiteren Verkaufsflächenexpansion dieser Branche an städtebaulich unerwünschten Standorten entgegen gewirkt. Im übrigen sollen die festgesetzten Gewerbeflächen auch der gewerblich orientierten Nutzung vorbehalten bleiben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 9 der Gemarkung Gamsen an der Ostseite der Hamburger Straße und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 2 der Flur 9 (südlich des Schützenplatzes)

- im Osten durch das Wegeflurstück 78 der Flur 9
- im Süden durch das Flurstück 14/2 der Flur 9
- im Westen durch das Flurstück 175/1 der Flur 9 (Hamburger Straße - alte B 4)

3. Planungsablauf

Im folgenden wird der Planungsablauf dargestellt:

<u>08.09.1986</u>	Aufstellungsbeschluß des Rates
<u>23.10.1986</u>	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der örtlichen Tagespresse mit Hinweis auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung
<u>27.10. - 31.10.86</u>	Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG
<u>24.11.1986</u>	Vorstellung des Planentwurfes im Ortsrat Gamsen
<u>26.04.1987</u>	Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 4 BBauG) und der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG)
<u>22.06.1987</u>	Auslegungsbeschluß des Rates
<u>28.07. - 28.08.87</u>	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes
<u>—</u>	Prüfung und Beschluß des Rates über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen
<u>15.03.1988</u>	Satzungsbeschluß des Rates

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen sowie sonstige Darstellungen und Festsetzungen. Die Neufassung des Bebauungsplanes baut auf die alte Fassung des Bebauungsplanes auf, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind. Im folgenden werden die wichtigsten Festsetzungen und Darstellungen begründet:

Art der baulichen Nutzung, besondere städtebauliche Merkmale

Im gesamten Plangebiet wird Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) festgesetzt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird § 11 Abs. 3 der BauNVO in der Fassung vom 19.12.1986 zur Geltung gebracht und damit die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten nach dieser Vorschrift ausgeschlossen. Größere Einzelhandelsbetriebe haben, wie die Erfahrungen zeigen, im besonderen Maße Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie sollen daher vorrangig im Innenstadtbereich, im erweiterten Innenstadtbereich sowie eigens dafür vorgesehenen Sondergebieten zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Nahrungs- und Genußmittelbranche wird innerhalb des Plangebietes auf 600 m² Geschoßfläche beschränkt. Die Stadt Gifhorn beabsichtigt mit dieser Beschränkung einer Entwicklung entgegenzuwirken, die die wohnungsnaher Grundversorgung zunehmend vom Markt verdrängt.

...

Einzelhandelsbetriebe der vorgenannten Branche mit höherer Geschoßfläche haben sich in den letzten Jahren vorzugsweise in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebieten angesiedelt. Im gleichen Maße wie sich derartige Betriebe in Gewerbe- und Mischgebieten ansiedelten, gingen die der Versorgung dienenden Läden in den Wohngebieten zurück und zerstörten damit intakte Strukturen. Benachteiligt wurde hierbei insbesondere die nicht motorisierte Bevölkerung.

Da die Innenstadt Gifhorns Sanierungsgebiet ist, wird die Geschoßflächenbegrenzung auch aus besonderen städtebaulichen Gründen - Wahrung der durch Sanierungsmaßnahmen hergestellten Funktionstüchtigkeit der Innenstadt - erforderlich. Es ist aus ordnungspolitischen Gründen nicht vertretbar, wenn Strukturen, die auf der einen Seite mit öffentlichen Mitteln gefördert werden (Innenstadtsanierung), auf der anderen Seite durch gegenläufige Entwicklungen in ihrem Bestand wieder geschwächt werden.

Im nördlichen Bereich der Ortschaft Gamsen ist eine gute Versorgungssituation im Grundbedarfsbereich vorhanden. Um im südlichen Bereich die verbrauchernahe Grundversorgung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohngebiete "Ahnwende" und "Neubokeler Straße" zu gewährleisten, wird hier bewußt auf einen generellen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben der Lebens- und Genußmittelbranche verzichtet. Die Begrenzung auf 600 m² Geschoßfläche ergibt sich einerseits daraus, daß ein Einzelhandelsbetrieb dieser Größenordnung einem üblichen, lebensfähigen Selbstbedienungsladen entspricht, wie er auch in einem allgemeinen Wohngebiet als sogenannter "Nachbarschaftsladen" zulässig ist, andererseits soll aber durch die Planung auch kein Schutzschild für einen im Plangebiet bereits vorhandenen Lebensmittel-Discounter mit vergleichbarer Geschoßfläche errichtet werden. Soweit sich im Plangebiet genehmigte bauliche Anlagen befinden, genießen diese Bestandsschutz. Es wird somit keine Entschädigungspflicht ausgelöst.

Maß der baulichen Nutzung

Bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen werden die Grund- und Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß die gewerbliche Nutzung überwiegend ebenerdig ausgeübt wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus diesem Grund an der zulässigen Höchstwertgrenze der BauNVO festgesetzt. Das zulässige 2. Vollgeschöß soll vorrangig dazu dienen, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterzubringen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der weitgehend vorhandenen Bebauung wird offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird allseits durch Baugrenzen bestimmt. Da die Hamburger Straße (alte B 4) innerörtlich Hauptverkehrsstraße ist, wird hier die Baugrenze in Anlehnung an die Vorschriften des FStr.G in einem Abstand von 20,0 m, gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn, festgesetzt. Im übrigen werden die Baugrenzen so großzügig be-

messen, daß sie der vorhandenen Bebauung Rechnung tragen und darüber hinaus bauliche Erweiterungen ermöglichen. Auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf dem östlichen Teil des Flurstückes 13 wird verzichtet, weil hier die genehmigten Stellplätze für die Diskothek liegen und jegliche Erweiterung hier unerwünscht ist.

Am nördlichen, östlichen und südlichen Planbereichsrand ist ein jeweils 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Pflanzstreifen dient zur Eingrünung des bebauten Gebietes und soll einen besseren Übergang zur freien Landschaft hin ermöglichen (Verbesserung des Ortsbildes). Der Pflanzstreifen soll aus einer dichten Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestehen. Die Anpflanzung und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße "Im Paulsumpf" erschlossen. Die Erschließungsstraße ist "eingehängt" und mündet mit 2 Anschlüssen in die Hamburger Straße. Weitere Anschlüsse an die Hamburger Straße (alte B 4) werden durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Die am südlich des Planbereichsrand vorhandene, genehmigte Privatzufahrt zu den PKW-Stellplätzen der Diskothek bleibt hiervon unberührt. Öffentliche Parkplätze sind in Längsausstellung im Straßenraum angeordnet. Darüber hinaus sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd.	4,38 ha
davon sind Verkehrsflächen	0,28 ha
Grünfläche	0,26 ha
Stellplatzfläche einschl. Zufahrt	0,41 ha
das Nettobauland beträgt demnach	3,43 ha

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Gifhorn. Das Plangebiet liegt im beantragten Wasserschutzgebiet für das Wassernetzwerk der Stadt Gifhorn (Schutzzone III A und III B). Die Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten. Der Umfang der zu erwartenden Schutzgebietsbestimmungen ist dem Schutzgebietskatalog der Bezirksregierung Braunschweig, Dezernat 502, zu entnehmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Landelektrizität Fallersleben GmbH. Die im Plangebiet vorhandene Umspannstation ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Südosten verläuft durch das Plangebiet eine 20 KV-Freileitung. Bei Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Schutzzone sind die entsprechenden VDE- bzw. DIN-Vorschriften zu beachten.

Die Abwässer werden von dem vorhandenen Mischwasserkanal aufgenommen und dem zentralen Abwassernetz der Stadt zugeführt. An der Nordseite der Flurstücke 10/5 und 10/6 verläuft eine Mischwasserkanalleitung. Sie wird durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt abgesichert. Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas erfolgt durch die Energieversorgung Gifhorn. Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Gifhorn.

7. Brandschutz

Da im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen z. Z. nur eine Wasserleitung mit einem Durchmesser von 200 mm zur Verfügung steht, ist die Löschwasserversorgung nur bedingt sichergestellt. Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung wird daher auf dem östlichen Teil des Flurstückes 9/1 der Flur 9 die Anlegung eines unterirdischen Löschwasserbehälters mit einem Fassungsvermögen von 150 cbm vorgeschlagen (textl. Festsetzung Nr. 4). Der gewählte Standort ist im Hinblick auf die Lage der besonders gefährdeten Holzverarbeitenden Betriebe der günstigste. Durch die unterirdische Lage des Behälters innerhalb der privaten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird die bauliche Nutzung des Grundstückes nicht eingeschränkt. Das Fassungsvermögen reicht für 1 bis 2 Stunden. Diese Zeit reicht aus, um durch nachgeführte Kräfte eine andere Löschwasserversorgung aufzubauen.

8. Erschließungskosten

An Erschließungsanlagen sind die Straßenbeleuchtung, die Kanalisation und die Fahrbahnbefestigung hergestellt und abgerechnet. Noch nicht hergestellt ist die Gehwegbefestigung.

Bei rd. 450 m² zu befestigender Fläche ergeben sich bei Annahme eines Quadratmeterpreises von 45,-- Dm Kosten in Höhe von rd. 20.000,-- DM. Von der Stadt Gifhorn sind von diesem Betrag mindestens 10 % zu tragen. Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine zusätzlichen Erschließungskosten.

9. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet an der B 4" (Im Paulsumpf) - Neufassung 1986 in der Zeit vom

28.07. 1987 bis 28.08.1987

öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

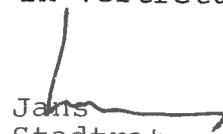
Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am ..15.03.1988... die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet an der B 4" (Im Paulsumpf) - Neufassung 1986 beschlossen.

Gifhorn, den 15.03.1988


Kuhlmann
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
In Vertretung


Jans
Stadtrat