

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Im Paulsumpf“,
1. Änderung

mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Ortschaft Gamsen

Stand: Satzung

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 / bisherige Nutzung
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Belange der Landwirtschaft
4. Ver- und Entsorgung
5. Altlasten
6. Archäologie
7. Sonstige Hinweise

C) Natur und Landschaft

- 1) Natur und Landschaft
- 2) Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft
- 3) Auswirkungen der Planänderung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- 4) Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen
- 5) Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- 6) Eingriffsbilanzierung

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Anlage:

Pflanzliste

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Für die gewerblich genutzten Gebiete östlich der Hamburger Straße bzw. entlang der Straße „Im Paulsumpf“ wurde im Jahr 1971 der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet an der B 4“ von der damaligen Gemeinde Gamsen als Satzung beschlossen. Im Zeitraum 1986 – 1988 wurde eine Neufassung des Planes erarbeitet.

Die Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Fläche, auf der eine Bebauung bislang nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes ausgeschlossen war. Der westliche Teil dieses Grundstückes war bisher im gültigen Bebauungsplan als private Grünfläche, der östliche Teil als „Fläche für Stellplätze“ ausgewiesen. Die Stellplätze dienten als Privatparkplatz für die Diskothek „Bierdorf“, die bei einem Großbrand im April 2004 weitgehend zerstört wurde.

Auf den südlich angrenzenden Flächen wurden vor einigen Jahren eine Reihe von Einzelhandelsbetrieben, darunter zwei Lebensmitteldiscounter, in einem neu ausgewiesenen Sondergebiet angesiedelt.

In den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen entlang der Straße „Im Paulsumpf“ wären noch weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig; lediglich für Lebensmittelmärkte gilt bislang eine maximale Verkaufsfläche von 600 m². Damit ist das Gebiet für die üblichen Handelsketten zurzeit weniger attraktiv, weil bei Neuansiedlungen meist eine Verkaufsfläche von mindestens 700 m² angestrebt wird. Aber in Verbindung mit den benachbarten Einzelhandelsbetrieben ist dieser Standort durchaus interessant.

Im Hinblick auf die weiteren Einzelhandelsbetriebe im nördlichen Stadtgebiet stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Erhaltung und Ergänzung der Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, insbesondere im nördlichen Bereich,
- Sicherung und Weiterentwicklung der für Gamsen und Kästorf bedeutsamen Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Raiffeisenstraße

Falls es zu einer weiteren Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Bereich Paulsumpf käme, wären diese Ziele erheblich gefährdet. Daher sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die städtebaulichen Absichten festgeschrieben werden.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Gamsen, westlich der Hamburger Straße. Begrenzt wird er im Westen durch die Hamburger Straße, im Norden teilweise durch die Straße „Im Paulsumpf“, teilweise durch vorhandene Gewerbegrundstücke. Im Süden bildet das Sondergebiet Paulsumpf bzw. die Verkehrsfläche der Zufahrt zu dem Sondergebiet die Grenze. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Planbereich die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu. Der Bereich liegt außerdem im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III B. Nutzungen, die diesen Bestimmungen entgegenstehen, sind durch diesen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Östlich schließt sich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft an den Planbereich an. Durch die vorgesehene Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) ergeben sich jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarte landwirtschaftliche Fläche.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 stellt für die betreffende Fläche Gewerbegebiet dar.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das das Plangebiet Siedlungsgebiet mit der Aufgabe Verbesserung der Durchgrünung dar.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Begriff der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ ist hier die Umnutzung eines vorhandenen Gewerbegebietes, für das bereits Baurechte gem. § 30 BauGB bestehen, bzw. für eine Fläche, die aufgrund obsolet gewordener Festsetzungen bereits gem § 34 BauGB bebaut worden ist.

Der in § 13 a BauGB festgesetzte Schwellenwerte der Gesamtfläche von 20.000 m² ist eingehalten. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt 16.675 m².

Von der, in dem Ursprungsplan getroffenen Festsetzung einer privaten Grünfläche, ist gem. § 31 BauGB eine planungsrechtliche Befreiung erteilt worden. Diese Fläche stellt weder eine Ausgleichsfläche dar, noch ist sie als qualitativ hochwertig einzustufen. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist somit gegeben.

Für das Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn ist die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes vorgesehen. Dieses Schutzgebiet ist im RROP bereits als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Es ist damit zu rechnen, dass Flächen hiervon betroffen sind und voraussichtlich der Schutzzone III B zugeordnet werden. Dieses kann zukünftig mit Auflagen und verboten für bestimmte Nutzungen verbunden sein. Eine Schutzgebietsverordnung ist bislang nicht in Kraft getreten. Für die vorgesehene Nutzung wird es jedoch keine nennenswerten Beschränkungen geben.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes / bisherige Nutzungen

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet an der B 4 (Im Paulsumpf), Neufassung 1986“ setzt im Norden des Plangebietes Gewerbegebiet mit einer Zweigeschossigkeit und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genussmittelbranche sind nur bis 600 qm Geschossfläche zulässig.

Südlich davon wurde eine private Grünfläche und östlich an diese angrenzend Stellplätze für die damals vorhandene Diskothek festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine private Zuwegung zu den Stellplätzen.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche ist damit begründet worden, dass auf der östlich angrenzenden Fläche die Stellplätze der Diskothek lagen und eine bauliche Erweiterung damals auf dieser Fläche nicht erwünscht war. Mit dem Abriss der Diskothek und der Festlegung der städtebaulichen Vorstellungen für die künftige Nutzung der Fläche wurden diese Festsetzungen des Bebauungsplanes obsolet.

Im Dezember 2004 ist der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet im Paulsumpf“ gefasst worden. Dabei sind die städtebaulichen Zielvorstellungen konkretisiert worden. Da diese mit der Festsetzung der privaten Grünfläche nicht übereinstimmten, ist aufgrund der überholten Konzeption eine Bebauung auf dieser Fläche im Vorfeld genehmigt worden.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Um eine angemessene Nutzung der zurzeit brachliegenden Flächen im Gebiet dieses Bebauungsplanes anzustreben, ergeben sich aus städtebaulicher Sicht folgende Anforderungen und Vorstellungen:

- Die Festsetzung eines Gewerbegebietes zwischen dem vorhandenen Sondergebiet Paulsumpf und den bisherigen Gewerbeflächen
- Unveränderbare Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen wie Produktion, Handwerk, Dienstleistungen oder Gastronomie
- Zulässigkeit von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einschränkungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, dabei weitgehender Ausschluss von Verkaufsflächen für Lebensmittel und innenstadtypischen Waren
- Einschränkungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Im Paulsumpf“, 1. Änderung ist als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung war bereits in dem vorher rechtsgültigen Bebauungsplan getroffen worden und durch die Neufassung dieses Planes ist es nicht beabsichtigt, Einschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung zu treffen.

Um jedoch eine Verlagerung innenstadtypischer Sortimente an diesen Standort und somit an die Peripherie der Stadt zu vermeiden, wurden einige Warensortimente, die als innenstadtrelevant einzustufen sind, jedoch bewusst ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Darunter fallen Nutzungen wie z.B. Drogerie- und Parfümeriewaren, Textilien und Schuhe oder auch optische Geräte und Schmuck. Hierbei handelt es sich um Warensortimente, die üblicherweise in den innenstädtischen Bereichen angesiedelt sind. Durch den Ausschluss dieser Sortimente soll eine Gefährdung der vorhandenen Infrastruktur in Gamsen und besonders im Bereich der nördlichen Innenstadt vermieden werden.

Die maximale Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt worden. Bei Gewerbebauten kann die Geschosshöhe sehr differenzieren. Daher wurde zusätzlich eine maximale Höhe von 12,0 m für die baulichen Anlagen festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, mit 0,8 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, wird auf 0,8 bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt, um dem ländlichen Charakter der Umgebung zu entsprechen und den Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung / Ortsbild) zu minimieren.

Sowohl die Grundflächen- als auch die Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

2. Verkehr

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich im Süden des Plangebietes, der Bereich der zur Komplettierung der südlich angrenzenden öffentlichen Wendeanlage benötigte wird, als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Über diese Wendeanlage erfolgt die öffentliche Erschließung des südlichen Plangebietes. Eine weitere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die vorhandene Straße „Im Paulsumpf“.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausschließlich über private Flächen.

Sowohl im Norden als auch im Süden sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Im Norden dient das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der südlichen und östlich angrenzenden Flächen. Bzw. es ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt festgesetzt worden, um die dort vorhandene Leitung zu sichern.

Im Süden ist ein Geh- Fahr- und ein Leitungsrecht zugunsten der nördlich und östlich angrenzenden Grundstückseigentümer, sowie ein Leitungsrecht zugunsten der westlichen Grundstückseigentümer festgesetzt.

3. Belange der Landwirtschaft

Der Bebauungsplan überlagert den Geltungsbereich eines bereits bestehenden Bebauungsplanes. Landwirtschaftliche Flächen werden dabei nicht in Anspruch genommen. Lediglich im Osten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an den Planbereich. Bezogen auf die Belange der Landwirtschaft tritt somit keine Veränderung ein.

Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen ist ein 5 m breites Pflanzgebot festgesetzt, wie es auch nördlich und südlich des Gebiets in angrenzenden B-Plänen festgesetzt wurde.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Grundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation wird genehmigt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Der Landkreis Gifhorn hat während der öffentlichen Auslegung dazu eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist mit dem Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb der Stadt Gifhorn erörtert worden. Die vorgesehene Vorgehensweise ist mit dem ASG abgestimmt worden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die öffentlichen Versorgungseinrichtungen der LSW, LandE Stadtwerke Wolfsburg sowie der Telekom.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn und ist durch entsprechende Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

5. Altlasten

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

6. Archäologie

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach den sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu verlassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

7. Sonstige Hinweise

Brandschutz

Der vorbeugende sowie der abwehrende Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend abgehandelt. Ein evtl. notwendiges Brandschutzkonzept und alle ggf. daraus resultierenden Maßnahmen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Gifhorn abzustimmen.

Trinkwasserschutz

Ein Verfahren zur Festlegung eines Trinkwasser-Schutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn ist in Vorbereitung. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wird das Plangebiet teilweise in der Schutzzone III B liegen.

Innerhalb dieser Zone wird die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt zulässig sein. Die geplante Bebauung, die Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Privatgrundstücken wird jedoch möglich sein. Auch die Versickerung im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wurde frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Es ist noch nicht absehbar, wann das Verfahren zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes abgeschlossen sein wird. Der Planentwurf enthält daher einen vorsorglichen Hinweis auf die künftigen Schutzgebietsbestimmungen.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden oder vergleichbaren Anlagen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt das Umweltamt des Landkreises Gifhorn)

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10. 1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

C) Natur und Landschaft

1. Natur und Landschaft

Die Planänderung betrifft den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Im Paulsumpf“, Neufassung 1986. Mit der Änderung soll die zugelassene gewerbliche Nutzung durch einschränkende textliche Festsetzungen konkretisiert werden. Darüber hinaus wird eine bisherige Stellplatzfläche, eine Privatzufahrt einschließlich Pflanzgebot und eine private Grünfläche ebenfalls der Gewerbegebietsausweisung zugeschlagen und teilweise mit einer überbaubaren Fläche versehen werden. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 nach wie vor beibehalten.

Das Bauleitplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach §1a BauGB ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

2. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und wird gewerblich genutzt. An den Flurstücksgrenzen stehen einzelne Bäume und Büsche, die das Gebiet auflockern, aber keinen besonderen ökologischen Wert darstellen. Der Ostrand des Plangebietes wird durch eine Gehölzreihe gebildet. Sie stellt eine Abschirmung zur angrenzenden Feldmark dar und ist über ein Pflanz- und Erhaltungsgebot gesichert.

Die private Grünfläche ist bereits mit einem Gewerbebetrieb einschließlich Halle und den zugehörigen Stellplätzen bebaut. Hierfür wurde im Jahr 2007 eine planungsrechtliche Befreiung nach § 31 BauGB erteilt.

Unbebaute Bereiche des insgesamt 16.675 m² großen Gewerbegebietes dienen den Betriebsabläufen. Diese Flächen sind versiegelt oder unbefestigt angelegt und werden vorwiegend für das vorübergehende Abstellen von Gerätschaften und als Lagerplatz oder PKW-Stellplatz genutzt. Infolgedessen weisen nur die Randbereiche einen spärlichen Bewuchs mit Ruderalpflanzen und Sträuchern auf. Das Grundstück mit der Brandruine der ehemaligen Diskothek „Bierdorf“ liegt

seit dem Großfeuer im Jahr 2004 brach. Die Fläche ist dementsprechend mit einer Ruderalflur bewachsen. Entlang der Hamburger Straße ist ein Streifen von 15 m Breite gärtnerisch angelegt. Der Wert des Gewerbegebietes für den Arten- und Biotopschutz ist gering.

Im Änderungsbereich sind Oberflächengewässer nicht vorhanden, es liegt allerdings im beantragten Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Gifhorn. Zukünftige Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der baulichen und betrieblichen Nutzung stark überprägt und hat lediglich eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) sind nicht betroffen. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 wird das Plangebiet als bestehendes Gewerbegebiet geführt. Eine Verbesserung der Durchgrünung wird empfohlen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft für diesen Siedlungsteil keine Aussage.

3. Auswirkungen der Planänderung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Für das bereits rechtskräftig bestehende Gewerbegebiet werden keine Änderungen vorgenommen, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben könnten.

Für die ehemalige private Grünfläche werden neue Baurechte festgesetzt, die aber bereits über eine Befreiung bauordnungsrechtlich zugelassen worden waren. Für das Schutzgut Arten und Biotope sind damit 2.600 m² Ruderalflur einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt verloren gegangen.

Für das Schutzgut Boden resultiert aus der Erweiterung des Gewerbegebietes, der Ausdehnung der überbaubaren Fläche und einer GRZ von 0,8 ein Bodenverlust von 2080 m² Fläche.

Beibehalten wird das Pflanzgebot an der Ostseite des Plangebietes und teilweise entlang der Hamburger Straße. Aufgegeben wird jedoch das Eingrünungsgebot entlang der bisherigen Privatzufahrt und der südlichen Grenze des Bebauungsplanes mit einer Pflanzfläche von ca. 1025 m².

4. Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen

Die Eingrünung am Ostrand des Plangebietes und entlang der Hamburger Straße wird über ein Pflanz- und Erhaltungsgebot gesichert.

5. Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Bebauungsplanänderung wird im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Zu den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen gehört, dass Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs 3 Satz 5 bereits als erfolgt oder als zulässig gewertet werden. Für vorliegendes Bauleitplanverfahren ist das gleichbedeutend mit einer Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung.

6. Eingriffsbilanzierung

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vermeidung, Verminderung	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Biotope	2.600 m ² private Grünfläche	Verlust		Keine (§ 13 a Abs 1 Satz 2 Nr. 1)
Landschaftsbild			Pflanz- und Erhaltungsgebot an der Ostseite des Plangebietes und tlw. entlang der Hamburger Straße	
Boden	2.080 m ² stark überprägter Oberboden	Überbauung, Versiegelung		Keine (§ 13 a Abs 1 Satz 2 Nr. 1)

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist vollständig erfolgt. Die weitere Erschließung soll ausschließlich über private Flächen erfolgen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vollständig hergestellt und werden nach der Endabnahme an die Stadt Gifhorn übertragen. Kosten zur Erschließung des Plangebietes entstehen daher nicht.

E) Flächenbilanz

Gewerbegebiet	16.110 m ²
pfg 1	465 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	100 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich insgesamt:	16.675 m ²

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Die örtliche Bauvorschrift dient dazu, Standorte und Abmessungen künftiger Werbeanlagen zu regeln. Die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift beziehen sich in erster Linie auf die privaten Grundstücksflächen entlang der Hamburger Straße.

Dort sollen Werbeanlagen künftig so gestaltet bzw. angeordnet werden, dass sie das Ortsbild möglichst nicht beeinträchtigen, stören oder verunstalten, sondern zum positiven Erscheinungsbild der Stadt und des Straßenraumes beitragen.

Werbeanlagen dienen u.a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine ungeordnete Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich absenken, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Gerade Werbeflächen mit „Laufbildern“ können das Stadtbild beeinträchtigen und prägen bedauerlicherweise bereits in vielen Städten die Ausfallstraßen. Durch überdimensionierte, großflächige oder auffällige Werbeanlagen sind immer weniger die Gebäude selbst die gestaltenden Elemente, sondern eher die Werbeanlagen.

Auch können Verkehrsteilnehmer besonders durch sehr auffällige oder bewegte (Leucht-) Reklame abgelenkt und dadurch gefährdet werden.

Um diese Entwicklung in Gifhorn zu vermeiden, wird eine Gestaltungsvorgabe entlang der Hauptverkehrsstraße für erforderlich erachtet. Die Gestaltung bzw. Materialwahl für die bestehenden und zukünftigen Gebäude soll hingegen nicht näher festgelegt werden.

In einem Abstand von mehr als 7 m zur Hamburger Straße werden Werbeanlagen mit relativ großen Dimensionen und (als Werbetürme etc.) bis zu Höhen von 8 m zugelassen. In Bereichen mit geringerem Abstand zum Straßenrand wird dagegen Großtafelwerbung nur bis zu einer Breite von 4 m und bis zu einer Höhe von 3 m (bzw. 4,5 m incl. Pfosten) zugelassen. Diese darf nur an den jeweiligen Betriebsstandorten (Stätte der Leistung) aufgestellt werden.

Aufrecht stehende Anlagen und Werbeanlagen an Masten, Säulen oder sonstigen Tragwerken werden bis zu einer Höhe von 5,5 m zugelassen, um eine allzu starke Dominanz zu vermeiden. Die Mehrzahl der in vergleichbaren Gebieten bislang errichteten Werbeanlagen unterschreitet die maximal zulässige Größenordnung, so dass es nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen für die betroffenen Unternehmen kommen wird.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht werden wegen der besonders starken optischen Wirkung, die auf den Betrachter ausgeht, nicht zugelassen. Ebenso werden akustische Werbeanlagen ausgeschlossen, um nicht zusätzlich zu den vom Straßenverkehr ohnehin ausgehenden Lärmemissionen noch weitere Lärmbelastungen hinzukommen zu lassen.

Auch das Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern und dergleichen zu Werbezwecken auf öffentlichen Verkehrsflächen wird ausdrücklich ausgeschlossen, da hierdurch meist öffentlicher Parkraum zweckentfremdet wird.

Nach Abwägung der verschiedenen Belange hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben werden die gewählten Regelungen für angemessen erachtet.

Gifhorn, 25.03.2010



Birth
Bürgermeister



Anlage:
Pflanzliste

Anlage - 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

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
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
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

Kletterpflanzen

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