URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 85
„Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost“,
4. Änderung

A) Allgemeines **3**
1. Anlass der Planung / Rechtslage 3
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes 3
3. Raumordnung und Landesplanung 4
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes 4
5. Fachplanungen 4
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes 5
7. Städtebauliche Zielvorstellungen 5

B) Planungsinhalte / Festsetzungen **6**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung 6
2. Verkehr 7
3. Ver- und Entsorgung 7
4. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz 7
5. Nachrichtlich übernommene Darstellungen 7
6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 8
7. Ablauf des Planverfahrens 10

C) Realisierung der Planung **11**

D) Flächenbilanz **11**

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtslage

Im Bebauungsplan Nr. 85/00 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost", der im Jahr 2003 rechtsverbindlich wurde, sind die Baugrundstücke teilweise als Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere Flächen wurden als Sondergebiete festgesetzt, um insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen zu regeln. Vergnügungsstätten wurden damals im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Damit sollte u.a. einer weiteren Verbreitung von größeren Spielhallen oder von bordellartigen Betrieben entgegengewirkt werden.

Verschiedene Anfragen zur Ansiedlung von größeren, kerngebietstypischen Spielhallen blieben daher ohne Erfolg.

Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten hat jedoch auch zur Folge, dass auch Freizeiteinrichtungen wie Billard-Cafés oder Tanzclubs unzulässig sind. Abhängig von der Größe und der konkreten Betriebsform derartiger Anlagen kann jedoch das Gebiet im Einmündungsbereich Eyßelheideweg / Braunschweiger Straße durchaus einen sinnvollen Standort für entsprechende Freizeiteinrichtungen darstellen.

Seit 2013 verfügt die Stadt Gifhorn über ein Vergnügungsstättenkonzept. Dies wird in der vorliegenden Bauleitplanung als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu Grunde gelegt. Daher soll eine differenzierte Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den Planbereich vorbereitet werden. Hierzu soll die textliche Festsetzung Nr. 5 neu gefasst werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen jedoch nicht angetastet werden. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung somit nicht betroffen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ergeben sich im Vergleich zu den bislang bereits gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Hinblick auf die überwiegend bereits bebauten bzw. befestigten Grundstücksflächen keine nennenswerten Veränderungen.

Vor diesem Hintergrund wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes auf der Basis von § 13 BauGB vorgenommen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst Flächen im Umfang von ca. 4,67 ha unmittelbar westlich der Braunschweiger Straße. Ein Teil der Flächen liegt nördlich des Eyßelheideweges und wird von einem Autohaus mit benachbartem Gebrauchtwagenhandel genutzt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches befindet sich jedoch südlich des Eyßelheideweges und umfasst Grundstücke, die ursprünglich für die Ausstellung und den Verkauf von Möbeln dienten, jedoch bereits vor längerer Zeit umgenutzt wurden.

Das Grundstück am südlichen Rand des Änderungsbereiches wird von einer Ausbildungseinrichtung genutzt. In dem eingeschossigen Gebäudekomplex zwischen dem Eyßelheideweg und der Straße „Am Allerkanal" sind zurzeit ein Sonderpostenmarkt, ein Fachhandel für Sanitär- und Installationsbedarf sowie ein Imbisslokal angesiedelt. Ein weiterer Teil der vorhandenen Bausubstanz steht zurzeit leer.

3. Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm der Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Gifhorn als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist als bestehender Siedlungsbereich dargestellt. Darüber hinaus gibt es keine konkreten raumordnerischen Zielaussagen für das Gebiet. Insofern stehen der Fortbestand und die Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen, z.B. einer kleinen Diskothek oder Tanzbar, mit den Zielen der Raumordnung im Einklang.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die aktuell wirksamen Darstellungen für das Plangebiet wurden im Rahmen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Demnach sind Teilflächen im Norden und Süden des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im mittleren Teil des Plangebietes erfolgte – im Kontext mit dem zurzeit gültigen Bebauungsplan – eine Darstellung als Sondergebiet „SO 3" mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt/Einrichtungs- und KFZ-Bedarf".

Da lediglich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisiert werden sollen, werden auch die zukünftigen Regelungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar sein.

5. Fachplanungen

Für das Plangebiet sind die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (CIMA; 2010) und des Vergnügungsstättenkonzeptes (Plan+Recht GmbH, 2013) von Bedeutung.

Das Einzelhandelskonzept wird das „Fachmarktzentrum Eyßelheideweg" als „größte Einzelhandelsagglomeration in Gifhorn" bezeichnet, die „eine herausragende Bedeutung für die Gifhorner Einzelhandelslandschaft" hat. Andererseits wird die bestehende Konkurrenzsituation zur Gifhorner Innenstadt hingewiesen. Dies führte zu der Empfehlung, die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht weiter auszudehnen.

Das Vergnügungsstättenkonzept geht sehr detailliert auf unterschiedliche Flächen beiderseits der Braunschweiger Straße ein. Dies beruht auch darauf, dass sich die Anfragen entsprechender Unternehmen oder Projektentwickler großenteils auf diesem Bereich konzentrieren.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 85/00 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost" wurde am 31. März 2003 rechtsverbindlich. Der Bereich südlich der Straße „Am Allerkanal" blieb zunächst von Satzungsbeschluss ausgenommen und wurde – nach erneuter öffentlicher Auslegung – am 31. Juli 2003 rechtsverbindlich.

Ähnlich wie im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan gibt es auch im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Festsetzung von Gewerbegebiet (GE) im Norden und Süden des Änderungsbereiches sowie – für den mittleren Teil des Plangebietes – die Festsetzung eines Sondergebietes (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt/Einrichtungs- und KFZ-Bedarf". Die textlichen Festsetzungen regeln u.a. die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Darüber ist bislang – gleichermaßen für Gewerbegebiet und Sondergebiet – ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt. Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen soll einen Interessenausgleich zwischen folgenden Anforderungen herstellen:

a) Es besteht nach wie vor das Ziel, die unterschiedlichen Teilabschnitte der Braunschweiger Straße gemäß ihrer Funktion als Haupteinfallstraße aufzuwerten, die über ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild verfügen sollte.

b) Andererseits ist der Knotenpunktbereich Braunschweiger Straße/Eyßelheideweg/ Wolfsburger Straße grundsätzlich ein gut geeigneter Standort für Ansiedlungen von Freizeiteinrichtungen mit gewerblichem Charakter – auch in Verbindung mit den dort (bzw. in der Nachbarschaft) bereits vorhandenen gastronomischem Angebot.

c) Im Rahmen seiner differenzierten Bewertung kam auch das Vergnügungsstättenkonzept zu der Einschätzung, dass auf Flächen nördlich und südlich des Eyßelheideweges „aufgrund des vorherrschenden großflächigen Einzelhandels" eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, zumindest kleineren Zuschnittes, grundsätzlich vertretbar sein kann.

Vor diesem Hintergrund soll die Ansiedlung von Tanzcafés, ggfs. auch kleineren Diskotheken oder vergleichbaren Freizeiteinrichtungen im Rahmen von Einzelfallprüfungen ermöglicht werden.

Die Ansiedlung von bordellartigen Betrieben oder sonstigem „Rotlicht-Gewerbe" soll dagegen auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

In diesem Sinne werden die hierfür relevanten, textlichen Festsetzungen modifiziert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen unverändert bleiben.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen werden die Grundzüge der Planung nicht angetastet. Die Unterscheidung zwischen Gewerbe- und Sondergebiet und die entsprechend detaillierten Bestimmungen über Einzelhandelsnutzungen bleiben unverändert. Nur im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt eine geänderte textliche Festsetzung.

Gewerbliche Anlagen mit sexuellem Charakter, also u.a. bordellartige Betriebe oder entsprechende Massagesalons, sollen unzulässig bleiben – unabhängig davon, ob sie in formalrechtlicher Hinsicht als „Vergnügungsstätten" oder als „Gewerbebetriebe aller Art" gelten.

Damit soll auch für die Zukunft vermieden werden, dass sich entsprechende Einrichtungen im unmittelbaren südlichen Eingangsbereich zur Stadt ansiedeln.

Für alle übrigen Vergnügungsstätten soll geregelt werden, dass sie ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit wird ein Handlungsspielraum für einzelfallbezogene Ermessensentscheidungen ermöglicht. Bei der Prüfung künftiger Anträge auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung sollen demnach

- die Größe (Nutzfläche) der jeweiligen Anlagen
- eventuelle Emissionen
- Auswirkungen auf das Ortsbild
- verkehrliche Belange

genauer betrachtet werden und in die konkrete Einzelfallentscheidung einfließen.

Außerdem soll eine städtebaulich nachteilige Konzentration oder Häufung entsprechender Anlagen vermieden werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Befürchtungen vorgetragen, dass die Ansiedlung eines Tanzcafés bzw. einer Diskothek zu Konflikten im Sinne von Ruhestörungen oder Vandalismus führen könne.

Im Rahmen einer Abwägung möglicher Vor- und Nachteile kommt die Stadt jedoch zu der Einschätzung, dass dieser Standort für die Ansiedlung von entsprechenden Freizeiteinrichtungen vergleichsweise gut geeignet ist. Die überschaubare Entfernung zum Wohnsiedlungsbereich im südlichen Stadtgebiet trägt dazu bei, dass der Standort vor allem für jüngere Besucher gut und auch relativ sicher erreichbar ist. Andererseits ist die Distanz zur den nächst gelegenen Wohngebieten groß genug, um direkte Konflikte mit bestehender Wohnnutzung zu vermeiden.

Die Regelung, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können, entspricht der in Gewerbegebieten ohnehin üblichen Vorschrift im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abweichend davon galt für das Plangebiet bislang ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten - sowohl im Sondergebiet SO 3, als auch im Gewerbegebiet (GE).

Angesichts der städtebaulichen besonderen Lage des Gebietes am südlichen Stadteingang ist es weiterhin wünschenswert, hier Betriebe anzusiedeln, die zu einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung beitragen.

Dennoch wurden die Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten hier im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung bewusst gelockert, um insbesondere auch kleinere Freizeiteinrichtungen mit gewerblichem Charakter zu ermöglichen.

2. Verkehr

Das Plangebiet befindet sich an einem Knotenpunkt von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen (Braunschweiger Straße, Wolfsburger Straße) und einer verkehrswichtigen innerörtlichen Straße (Eyßelheideweg). Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten nach wie vor Einschränkungen hinsichtlich der Lage von Ein- und Ausfahrten zur Braunschweiger Straße. Demnach ist der mittlere Teil des Plangebietes nur über den Eyßelheideweg oder über die Straße „Am Allerkanal" erreichbar.

3. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Planverfahrens werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, sondern lediglich Nutzungsänderungen vorbereitet. Damit ergeben sich keine neuen Anforderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung.

4. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits großenteils bebaut. Konflikte hinsichtlich eventueller Altlasten, Kriegseinwirkungen oder hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nach bislang vorliegenden Informationen nicht zu erwarten. Gleichwohl hat das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in seiner Stellungnahme eine Auswertung von Luftbildern empfohlen. Die Stadt Gifhorn wird diese Empfehlung aufgreifen, dabei jedoch einen größeren zusammenhängenden Bereich betrachten.

5. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zwei Ferngasleitungen der Avacon GmbH, die im Eyßelheideweg in Ost-West-Richtung verlaufen, als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Die Planzeichnung mit den dort eingetragenen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen wird weiterhin Gültigkeit behalten.

6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Am 24.07.2019 hat die Avacon AG Prozesssteuerung folgende Hinweise übermittelt:

Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Gewerbegebiet Eyßelheideweg Ost" in Gifhorn befindet sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Gashochdruckleitungen Allerbüttel-Gifhorn, GTL0000210 (PN 25 / DN 150) und Braunschweig-Wolfsburg, GTL0000012 (PN 25 / DN 100) sowie westlich des Leitungsschutzbereiches unserer Fernmeldeleitung. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Gashochdruck:

Unsere sich innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Gashochdruckleitungen Allerbüttel-Gifhorn, GTL0000210 (PN 25 / DN 150) und Braunschweig-Wolfsburg, GTL0000012 (PN 25 / DN 100) sind zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000210 beträgt 10,00 m. Das heißt, je 5,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000012 beträgt 8,00 m. Das heißt, je 4,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden.

Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Bei der späteren Gestaltung des o.g. Planungsgebietes innerhalb der Schutzstreifen weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von den o.g. Gashochdruckleitungen entfernt bleiben. Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Für den Fall, dass unsere Gashochdruckleitungen durch ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Die Lage der Gashochdruckleitungen entnehmen Sie bitte dem beigefügtem Übersichtsplan der Sparte Gashochdruck.

Fernmelde:

Für unseres sich östlich des Planungsgebietes befindliches Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Kabel benötigen wir einen Schutzbereich von 1,00 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich unseres Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls unser Fernmeldekabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten im Leitungsschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden.

Die Lage des Fernmeldekabels entnehmen Sie bitte dem beigefügten Übersichtsplan der Sparte Fernmelde.

Das Unternehmen Wintershall DEA GmbH, Barnstorf, hat am18.07. folgenden Hinweis übermittelt:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der
o. g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlichrechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BbergG). Unter unserer Betriebsführung stehende Bohrungen oder Anlagen sind von den o. g. Verfahren ebenfalls nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des o. g. Vorhabens.

Wie bereits mit Ihnen telefonisch besprochen, ist es ausreichend, wenn Sie die Wintershall Dea Deutschland AG in Wietze bei Ihren Auflagenerkundungen beteiligen. Die Wintershall Dea GmbH mit Sitz in Barnstorf muss im Bereich der Stadt Gifhorn nicht zusätzlich beteiligt werden.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover, Kampmittelbeseitigungsdienst, hat folgendes mitgeteilt:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis :

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

7. Ablauf des Planverfahrens

7.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit am 11.07.2019 durch Bekanntmachung in der Tagespresse informiert und erhielt damit Gelegenheit zur Stellungnahme. Während der Beteiligungsfrist, die am 07.08.2019 endete, hat ein Eigentümer eines benachbarten Autohauses Bedenken gegen die geplante Lockerung der textlichen Festsetzungen geäußert. Nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange wird die Planung jedoch unverändert beibehalten.

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit

vom 08.07. bis zum 02.08.2019 durchgeführt. Verschiedene Versorgungsträger haben auf bestehende Leitungen im öffentlichen Straßenraum hingewiesen. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben darauf jedoch keine Auswirkungen. Zur geplanten Überarbeitung der textlichen Festsetzungen hatte sich die Polizeiinspektion Gifhorn skeptisch geäußert. Die Stadt Gifhorn kommt jedoch nach wie vor zu der Einschätzung, dass es sich hier um einen geeigneten Standort handelt, an dem Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden können.

C) Realisierung der Planung

Mit der Überarbeitung der textlichen Festsetzungen wird lediglich eine veränderte Rechtslage zur Beurteilung von Bauvorhaben geschaffen.

Nahezu alle Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter. Mit der Änderung der Satzung wird nur die textliche Festsetzung Nr. 5 überarbeitet bzw. ergänzt. Die Planänderung stellt somit in erster Linie eine Ergänzung zum bisherigen Bebauungsplan dar und ist in Kombination mit dem bisherigen Bebauungsplan anzuwenden.

Alle Straßen sind bereits vorhanden.

D) Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan durch Planzeichnung festgesetzten Nutzungsarten und die Größe der entsprechenden Teilflächen bleiben unverändert.

Gifhorn, 08.11.2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN