



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 92/02 „Celler Straße – Am Weinberg“

Bebauungsplan

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohngebiete
2. Mischgebiete (bzw. sonstige Nutzungsarten)
3. Verkehr
4. Grünflächen / Wald / Spielplätze
5. Natur- und Landschaft
6. Belange der Landwirtschaft
7. Ver- und Entsorgung
8. Altlasten
9. Immissionsschutz
10. Nachrichtlich übernommene Planinhalte
11. Sonstige Hinweise

C) Umweltbericht

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Ein Teil der Innenstadt Gifhorns im Bereich der Celler Straße und Allerstraße ist seit dem 28.09.2001 ein nach § 142 BauGB förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Das Sanierungsgebiet trägt den Titel "Allerstraße, Celler Straße, Maschstraße". Nach den Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung dieses Sanierungsgebietes werden unterschiedliche städtebauliche Ziele in diesem Gebiet verfolgt:

- Ausbau der zentral örtlichen Funktion durch Verbesserung der Einkaufssituation, Stärkung der Vernetzung mit dem Versorgungs- und Dienstleistungsbereich der Innenstadt Gifhorn
 - Erhaltung und Stärkung der Wohn- und Fremdenverkehrsfunktion durch Verbesserung des Wohnumfeldes
 - Umgestaltung und Aufwertung der Straßenräume für die Fußgänger
 - Verbesserung der Geh- und Radwege-Anbindungen des Untersuchungsgebiets an die Innenstadt, die Wohngebiete und die Erholungsflächen in der Umgebung
 - Aufwertung und Belebung der öffentlichen Räume und Plätze
 - Erhaltung und Verbesserung des historischen Stadtbildes durch
 - Ergänzung fehlender Raumkanten innerhalb des geschlossenen Straßenraumes (z.B. Torwirkung)
 - Sanierung mangelhafter Gebäudesubstanz
 - Förderung privater Investitionen zur technischen Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude
 - Herstellung maßstäblicher Gebäudeformen
 - Verwendung ortstypischer Materialien bei Neubauten, Modernisierung und Instandsetzung
 - kleinteilige Flächengestaltung
 - Verkleinerung der versiegelten Flächen bzw. Entsiegelungsmaßnahmen
 - Erhaltung und Verbesserung des Grünflächenanteils unter besonderer Berücksichtigung des Baumbestands.
 - Neuordnung des Standorts für eine Stadthalle
 - Verkehrsberuhigung durch Verkehrslenkung und Straßenraumgestaltung
- Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bezogen sind folgende Sanierungsziele zu beachten:
- Umgestaltung und Aufwertung der Straßenräume für die Fußgänger

- Verbesserung der Geh- und Radwege-Anbindungen des Untersuchungsgebiets an die Innenstadt, die Wohngebiete und die Erholungsflächen in der Umgebung
- Aufwertung und Belebung der öffentlichen Räume und Plätze
- Erhaltung und Verbesserung des historischen Stadtbildes durch
 - Ergänzung fehlender Raumkanten innerhalb des geschlossenen Straßenraumes
 - Sanierung mangelhafter Gebäudesubstanz
 - Förderung privater Investitionen zur technischen Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude
 - Herstellung maßstäblicher Gebäudeformen
 - Verwendung ortstypischer Materialien bei Neubauten, Modernisierung und Instandsetzung
 - kleinteilige Flächengestaltung
 - Verkleinerung der versiegelten Flächen bzw. Entsiegelungsmaßnahmen
- Erhaltung und Verbesserung des Grünflächenanteils unter besonderer Berücksichtigung des Baumbestands
- Verkehrsberuhigung durch Verkehrslenkung und Straßenraumgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Nutzungsstruktur des Sanierungsgebietes im Wesentlichen geprägt durch Wohnnutzung und durch Dienstleistungen (z.B. Versicherungen, Steuerberater, Arzt) entlang der Celler Straße. In dem Gebäude Am Weinberg 1 befindet sich eine Gaststätte. Auf dem Flurstück 116/6 befindet sich die Advent-Gemeinde.

Diese Nutzungsstruktur soll im Wesentlichen erhalten und weiter entwickelt werden. Hierbei sollen die noch vorhandenen historisch prägenden Baustrukturen und Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Ziel des Bebauungsplans ist es u.a., die im Plangebiet erkennbaren Umstrukturierungstendenzen aufzugreifen und zu steuern.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Westen durch das Flurstück 5/1 (Straße Am Ziegelberg) und die Flurstücke 21, 22, 25/3, 26 und 27,
- im Norden durch die Flurstücke 4/3, 21, 120/5, 25/3, 116/4, 106/3 und 110/4,
- im Osten durch das Flurstück 238/4 (Straße Am Weinberg) und
- im Süden durch das Flurstück 16 (Celler Straße).

Die Flurstücke liegen in den Fluren 3 und 5 der Gemarkung Gifhorn.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 92/02 „Celler Straße – Am Weinberg“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

Nordwestlich der Celler Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung (Einzelhäuser) mit teilweise großen Freiflächen. Auf dem Grundstück Celler Straße 12 befindet sich die Kirche der Adventgemeinde, auf dem Grundstück Celler Straße 18 befindet sich ein ehemaliges baugewerbliches Geschäft, das teilweise (Erdgeschoss) leer steht. An der Einmündung der Straße Am Weinberg befindet sich eine Gaststätte.

Der Siedlungsbereich hinter der Bebauung an der Celler Straße ist durchgrünt (Privatgärten). Von größerer Bedeutung für Natur und Landschaft sind die Gehölzbereiche an den Böschungen im Bereich der Grundstücksgrenzen der Adventgemeinde.

Im Bereich der Celler Straße überwiegt (etwa bis zum Grundstück Nr. 18) eine relativ homogene Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. Charakteristisch für die Wohnhäuser sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer, teilweise mit Zwerchhaus.

Die historisch vorfindliche Bauweise wird durch relativ kleine, eingeschossige Fachwerkgebäude geprägt, die traufständig zur Straße stehen. Das Dachgeschoss wurde genutzt, als Dachaufbauten sind Giebelgauben oder Zwerchhäuser verwendet worden. Die Erschließung der Gebäude erfolgte mittig. Die Wohnbereiche waren der Straße zugeordnet. Nebengebäude befanden sich in der Regel auf den hinteren Grundstücksanteilen mit eigener Zufahrt zur Celler Straße.

Im Bereich der Celler Straße sind die Freiflächen im Bereich der Gebäude weitgehend versiegelt, insbesondere für Stellplatzanlagen, Zufahrten und Anlieferbereiche der Geschäfte. Auf den Grundstücken Celler Straße 12 und 18 sind darüber hinaus weite Teile der Grundstücksflächen versiegelt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Für die Stadt Gifhorn ist das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig zu Grunde zu legen. In diesem ist die Stadt Gifhorn als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherheit und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherheit und Entwicklung von Arbeitstätten“ sowie mit den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ festgelegt.

Die Celler Straße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich (teilweise innerhalb dieses) ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Die Ise ist als linienhaftes Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt.

Folgende schriftlich formulierten Ziele der Raumordnung sind insbesondere zusätzlich zu beachten:

- D 1.5 01: Charakteristische Ortsbilder sind zu erhalten. Die Erhaltung und Freilegung von historischer Bausubstanz ist zu fördern.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist seit 1978 wirksam. Zwischenzeitig wirksam gewordene Änderungen des Flächennutzungsplans betreffen das Plangebiet nicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die baulich zu nutzenden Flächen des Plangebietes überwiegend Mischgebiete mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 dar. Für das Flurstück 115/5 und den nördlichen Bereich des Flurstücks 116/6 ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Celler Straße ist als Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

5. Fachplanungen, Baumschutzsatzung

5.1 Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (Birkigt – Quentin 1993) sind innerhalb des Plangebietes keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften verzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes - Schutzzone III.

5.2 Landschaftsplan Gifhorn

Im Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn (Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, 1995) werden keine Empfehlungen für durchzuführende Maßnahmen im Plangebiet gegeben.

5.3 Baumschutzsatzung

Im gesamten Stadtgebiet sind Bäume mit mindestens 25 cm Stammdurchmesser oder 80 cm Stammumfang durch die seit 1993 geltende 'Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Gifhorn – Baumschutzsatzung – LB GF 13' gem. § 6 Niedersächsische Gemeindeordnung und § 28 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützt.

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wurde durch die getroffenen Festsetzungen wie im Folgenden erläutert Rechnung getragen.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Im Plangebiet liegt eine historisch gewachsene Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Allerdings sind die gewerblich-handwerklichen Nutzungen im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Diese sind im Wesentlichen durch Dienstleistungsunternehmen ersetzt worden. Diese vorhandene Struktur soll an der Celler Straße auch weiterhin das städtebauliche Entwicklungsziel bestimmen. Daher werden im Plangebiet überwiegend Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im nördlichsten Bereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das im Zusammenhang mit der umgebenden Struktur auch als solches dort weiterhin die städtebauliche Entwicklung bestimmen soll. Dabei sollen sich sowohl für die Mischgebiete als auch für das allgemeine Wohngebiet die vorhandenen Nutzungen der städtebaulichen Situation angemessen erweitern können.

Die historisch prägenden Bereiche an der Celler Straße werden planungsrechtlich bestandsorientiert festgesetzt. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind auf den hinterliegenden Freiflächen der Grundstücke nur noch eingeschränkt gegeben. In diesen nicht historisch geprägten Bereichen werden jedoch – soweit möglich – bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Planung berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hinsichtlich der geplanten städtebaulichen Dichte gegliedert. Das Dichtekonzept des Bebauungsplans ist unter Wahrung des entstandenen Ortsbildes und der Verträglichkeit auch mit der Umgebung so aufgebaut, dass die städtebauliche Zielvorstellung für die gewünschte Baustruktur umsetzbar ist. Zugleich soll in den gewachsenen Bereichen ein hinreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer eingeräumt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung und der gewünschten Dichte für die zusätzlich realisierbare Bebauung in den Mischgebieten (MI) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA). Die festgesetzten Werte orientieren sich am Bestand sowie an der städtebaulich gewünschten Lösung und geben das städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung wieder.

Die Geschossigkeit soll sich zunächst am Bestand unter Beachtung des derzeitigen und zukünftig gewünschten Ortsbildes orientieren. Für den Bereich unmittelbar an der Celler Straße soll jedoch überwiegend die Zweigeschossigkeit zulässig sein. Hier befinden sich bereits zweigeschossige Gebäude (Am Weinberg 1, Celler Straße 2, Celler Straße 16 und Celler Straße 18 – dreigeschossig). Diese Geschossigkeit ist hinsichtlich der näheren Umgebung und des Charakters der Straße (Hauptverkehrsstraße in innenstadtnaher Lage) angemessen. Daher soll an dieser Stelle von der historisch prägenden Bebauung abgewichen werden. Damit werden auch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

7. Umweltschutz

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohngebiet

Für die Flurstücke 115/5 und 116/6 tlw. ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der dort ausgeübten Nutzung und der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung. Diese Grundstücke sind nicht durch die Nutzungsstruktur an der Celler Straße geprägt und orientieren sich in der Nutzung an der unmittelbaren Umgebung (Bereich Am Hang und Höhenweg).

Auf Grund dieser Zielsetzung werden die nicht auf das Wohnen bezogenen Nutzungen eingeschränkt. Nicht zulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Diese Nutzungen stehen der beabsichtigten Struktur eines weitgehend von der Wohnnutzung geprägten Bereiches entgegen. Da jedoch eine gewisse Nutzungsmischung aus Sicht der Stadt erwünscht ist (die sich auch in der Umgebung wiederfindet), sollen alle allgemein zulässigen Nutzungen auch Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Damit sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf Grund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Zielsetzung angemessen. Dies berücksichtigt auch die Möglichkeit von baulicher Nachverdichtung, die städtebaulich gewünscht ist und sich beiderseits der Celler Straße auf der Grundlage des § 34 BauGB auf hinterliegenden Grundstücksteilen bereits mehrfach eingestellt hat. Die Überschreitung der GRZ um 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Eingeschossigkeit weiter festgelegt. Auch diese Festsetzung entspricht der dort vorhandenen Bebauung und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die „offene Bauweise“ festgesetzt, die dem in der Nachbarschaft vorhandenen, städtebaulichen Charakter und der städtebaulichen Zielrichtung für diesen Bereich des Plangebietes entspricht.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand und halten zu Grundstücksgrenzen im Wesentlichen einen Abstand von 3,0 m und zu festgesetzten Gehölzbeständen von 5,0 m ein. Sie werden ausschließlich von Baugrenzen bestimmt, da aus Sicht der Stadt Gifhorn kein städtebaulicher Anlass besteht, den Standort möglicher Gebäude genauer festzulegen.

2. Mischgebiet (bzw. sonstige Nutzungsarten)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92/02 "Celler Straße - Am Weinberg" werden folgende Nutzungen in dem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) MI₁ bis MI₄ festgesetzt:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle anderen im § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie sich an diesem Standort nicht einfügen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) oder hier unerwünscht sind (Vergnügungsstätten).

Allerdings werden innenstadtrelevante Warengruppen in den Mischgebieten teilweise ausgeschlossen. Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Fußgängerzone als zentraler Versorgungsbereich mit einem vielfältigen Warenangebot ist von erheblicher Bedeutung für die Standortqualität Gifhorns und soll daher in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (vergl. auch: Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn, 2003). Hier ist insbesondere die Umlenkung des Einzelhandelsumsatzes in der Innenstadt auf Randbereiche zu nennen, die zu einer Gefährdung der Versorgungsstruktur der Innenstadt führen kann (Leerstandsproblematik, allgemeines Absinken des Geschäftsniveaus durch Aufgabe höherwertigerer Handelsnutzungen wie z.B. Facheinzelhandel - trading-down).

Die im Rahmen der Stadtsanierung mit einem erheblichen Einsatz öffentlicher Mittel initiierte Aufwertung der Innenstadt ist für die Entwicklung der Stadt Gifhorn insgesamt von hoher Bedeutung und darf bei begrenztem ökonomischem Entwicklungsspielraum nicht durch dezentralisierende und damit destabilisierende Einzelhandelsansiedlungen gefährdet werden.

Auch im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig wird als vorrangiges Ziel die Sicherung der zentralen Lagen – auch in den Mittelzentren – genannt. Der konzeptionelle Ansatz des Entwicklungskonzeptes beinhaltet u.a. den hier relevanten Schwerpunkt „Sicherung der Innenstadtfunktion“: Hierbei soll die Sicherung der mittelzentralen Handelsfunktion mit der Sicherung und der Entwicklung der innerstädtischen Handelsfunktion einhergehen. Für die Innenstadt übernimmt der Handel eine Leitfunktion. Um die Attraktivität der Innenstädte zu erhalten, muss eine „kritische Angebotsmasse“ im Handelsbereich erhalten werden.

Insgesamt entsprechen die Zielsetzungen der Festsetzungen zu den zulässigen Arten der Nutzung der vorhandenen Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie der beabsichtigten Nutzungsmischung.

2.1 MI₁

Im Mischgebiet MI₁ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf Grund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Zielsetzung angemessen. Dies berücksichtigt auch die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen, die zulässig sein sollen. Die Überschreitung der GRZ um 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Eingeschossigkeit weiter festgelegt. Auch diese Festsetzung entspricht der dort vorhandenen Bebauung und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Im Mischgebiet MI₁ ist die „offene Bauweise“ festgesetzt, die dem in der Nachbarschaft vorhandenen, städtebaulichen Charakter und der städtebaulichen Zielrichtung für diesen Bereich des Plangebietes entspricht.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand und halten überwiegend zu Grundstücksgrenzen und zu erschließenden bzw. Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m ein. Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich von Baugrenzen bestimmt.

2.2 MI₂

Das Mischgebiet MI₂ umfasst lediglich das Grundstück Celler Straße 18. Es bestehen zur Zeit Planungsüberlegungen, dieses teilweise leer stehende Gebäude als Altenpflegeheim umzubauen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses geplante Bauvorhaben mit seinen Festsetzungen, aber auch den jetzt vorhandenen Gebäudebestand.

Auf Grund der Planungen ist eine hohe städtebauliche Ausnutzung des Baugrundstückes notwendig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen für das Maß der Nutzung für Mischgebiete ausgeschöpft bzw. für die GRZ überschritten.

Die Stadt geht davon aus, dass auf Grund der sehr beengten Grundstücksverhältnisse, der im Rahmen der Stadtsanierung sehr positiven zu bewertenden Beseitigung von Leerstand, der wünschenswerten Innenentwicklung auf bereits besiedelten Flächen und der Nutzung vorhandener Bausubstanz an dieser Stelle eine Überschreitung der Obergrenzen gerechtfertigt ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben trotzdem gewahrt. So soll das Gebäude nach dem geplanten Umbau etwa im Erdgeschoss abschnittsweise stärker von den Grenzen abgesetzt, um die Belichtung und Besonnung für Aufenthaltsbereiche sicher zu stellen. Die Größe der so geschaffenen gärtnerisch angelegten Freibereiche beträgt insgesamt 90 m². Durch die Über-

schreitung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, die über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen.

Verkehrliche Belange werden auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Zu- und Abfahrtsverbote) berücksichtigt. Die Art der Nutzung führt auf Grund der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nicht zu einer Erhöhung der Stellplatzzahl gegenüber dem Bestand. Es ist davon auszugehen, dass der Ziel und Quellverkehr gegenüber der zulässigen gewerblichen Nutzung eher geringer wird. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben aus Sicht der Stadt Gifhorn erkennbar nicht entgegen.

Das Mischgebiet MI₂ (Grundstück Celler Straße 18) wird entsprechend der Planung und dem Bestand dreigeschossig festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich an der Planung für das Altenpflegeheim berücksichtigen aber auch den Gebäudebestand. An dieser Stelle besteht aus Sicht der Stadt Gifhorn kein vertiefter Regelungsbedarf hinsichtlich der Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Im Mischgebiet MI₂ ist die offene Bauweise festgesetzt, die auch die nicht historisch geprägten Bereiche in der Umgebung prägt.

Für das Altenpflegeheim sollen auf dem Grundstück rund 20 Stellplätze errichtet werden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu sichern, wird in der textlichen Festsetzung Nr. IV. 1 festgesetzt, dass für das Altenpflegeheim nur zwei Zu- und Abfahrten zulässig sind in einer Breite von insgesamt maximal 10 m.

2.3 MI₃

Im Mischgebiet MI₃ ist auf Grund der Nutzungsstruktur und der dort verfolgten städtebaulichen Ziele eine hohe städtebauliche Ausnutzung notwendig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 0,6 (Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ auf den Wert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Damit verbleibt für die überwiegende Anzahl der Grundstücke noch genügend Entwicklungsspielraum. Allerdings wird bei kleinen Grundstücksgrößen die festgesetzte Grundflächenzahl durch die dort vorhandenen Gebäude und Anlagen bereits ausgeschöpft. Dies gilt für das Grundstück Celler Straße 14.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll eine maximale Zweigeschossigkeit die Bereiche prägen, die der Celler Straße strukturell zugeordnet sind. Das Bestandsgebäude Celler Straße 16 ist zweigeschossig.

Im Mischgebiet MI₃ ist die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In Anlehnung an die historisch vorfindliche Bauweise (Einzel-/Doppelhäuser mit geringem seitlichen Grenzabstand) dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise errichtet werden, wobei der seitliche Grenzabstand auf maximal 2,0 m verringert werden darf.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich für die unmittelbar an der Celler Straße liegende Bebauung eng am Bestand. Die Hauptgebäude Celler Straße 10 bis 16 wer-

den an der der Celler Straße zugewandten Außenkante mit einer Baulinie festgeschrieben. Hierdurch soll der historisch geprägte Bereich mit den eng an Straßenrand stehenden Gebäuden auch so planungsrechtlich festgeschrieben werden. Das zur historisch wichtigen Gebäudegruppe Celler Straße 4, 6, 8 und 10 gehörige Gebäude Celler Straße 10 wird zusätzlich an den Seiten mit einer Baulinie umschrieben, um den Standort dieses Gebäudes auch planungsrechtlich genau festzuschreiben. Neben dem Baudenkmal Am Weinberg 1 umfasst diese Gebäudegruppe diejenigen Gebäude (auf der nord-westlichen Seite der Celler Straße), die noch überwiegend original in ihrer Substanz erhalten sind und damit die historische Bebauung an der Celler Straße gut dokumentieren.

Im Bereich der unmittelbar an der Celler Straße liegenden Gebäude Celler Straße 10 bis 16 ist die Stellung der Hauptgebäude entsprechend der historischen Struktur (traufständig) festgesetzt.

Auf dem Grundstück Celler Straße 12 sind bestandsorientiert größere überbaubare Flächen festgesetzt, die mit Baugrenzen umfahren sind, da für diese neueren Gebäude kein vertiefter Regelungsbedarf hinsichtlich der Lage zulässiger Gebäude im Bau-feld gesehen wird.

Die zur historisch wichtigen Gebäudegruppe Celler Straße 4, 6, 8 und 10 gehörenden Gebäude Celler Straße 4, 6 und 8 sind an der der Celler Straße zugewandten Außenkante mit einer Baulinie festgeschrieben. Zusätzlich werden auch an den Seiten dieser Gebäude Baulinien festgesetzt, um den jeweiligen Standort der Gebäude auch planungsrechtlich genau festzuschreiben. Dies gilt auch für das Gebäude „Am Weinberg 1“ (Baudenkmal). In diesem Gebäude befindet sich eine historische Gaststätte, die traufständig zur Celler Straße orientiert ist.

Im Bereich des Gebäudes Celler Straße 2 sind entlang der Straßenbegrenzung der Celler Straße Baulinien festgesetzt, damit sich dort geplante Neubauten an der historisch vorfindlichen und prägenden Straßenrandbebauung orientieren.

Im Bereich der unmittelbar an der Celler Straße liegenden Gebäude Celler Straße 2 bis 8 und „Am Weinberg 1“ ist die Stellung der Hauptgebäude entsprechend der historischen Struktur (traufständig) festgesetzt.

Darüber hinaus ist es Ziel, die Innenentwicklung insbesondere in Bezug auf das Wohnen und die gewerbliche Nutzung zu fördern. Daher wird eine angepasste, intensivere Ausnutzung von extensiv genutzten Wohngrundstücken im Plangebiet angestrebt.

Auf den Grundstücken Celler Straße 8 B und Celler Straße 2 sind daher größere überbaubare Flächen festgesetzt, die zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten schaffen. Südlich des Gebäudes Celler Straße 8 B ist eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude erteilt worden. Diese Baugenehmigung ist planerisch berücksichtigt. Das Flurstück 110/6 stellt einer der wenigen Reserveflächen für eine bauliche Verdichtung im Plangebiet dar. Daher sind hier großzügige Überbaumungsmöglichkeiten festgesetzt. Die Baufelder sind mit Baugrenzen umfahren, da für diese Flächen kein vertiefter Regelungsbedarf hinsichtlich der Lage zulässiger Gebäude innerhalb des Bau-feldes gesehen wird.

2.4 MI₄

Das Mischgebiet MI₄ weist eine abweichende städtebauliche Struktur auf. Die Gebäude „Am Weinberg 3“ und „Am Weinberg 5“ stehen traufständig zur Straße und weisen geringere Grundstückstiefen auf als die überwiegende Zahl der Grundstücke im Plangebiet.

In diesem Mischgebiet wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf Grund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt. Dies berücksichtigt auch die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen, die zulässig sein sollen. Die Überschreitung der GRZ auf den Wert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Eingeschossigkeit weiter festgelegt. Auch diese Festsetzung entspricht der dort vorhandenen Bebauung und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Im Mischgebiet MI₄ ist die „offene Bauweise“ festgesetzt, die dem in der Nachbarschaft vorhandenen, städtebaulichen Charakter und der städtebaulichen Zielrichtung für diesen Bereich des Plangebietes entspricht.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand. Sie werden ausschließlich von Baugrenzen bestimmt. Das Baufeld auf dem Grundstück „Am Weinberg 5“ grenzt unmittelbar an die Grundstücksgrenze zum Gebäude „Am Weinberg 7“, da für das Grundstück „Am Weinberg 5“ ein bauordnungsrechtlich gesichertes Grenzbebauungsrecht besteht.

3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Stadtstraßen (Celler Straße und die Straßen „Am Weinberg“, „Am Ziegelberg“ und „Am Hang“). Für diese Straßen ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen.

Weitere öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke in den Baugebieten sind nicht notwendig.

Die Erschließung der Grundstücke Celler Straße 8A und 8B ist ausschließlich über privat einzurichtende Stichwege vorgesehen. Diese Erschließung ist bereits hergestellt. Hierfür besteht seit längerem ein grundbuchlich eingetragenes Wegerecht in einer Breite von überwiegend 5,0 m. Dieses Wegerecht wird im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und die Ver- und Entsorgungsträger berücksichtigt.

Für die Grundstücke „Am Hang“ 2, 2 A, 4 und 6 A ist ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Celler Straße festgesetzt worden. Diese Grundstücke werden nicht über die Celler Straße erschlossen. Für die rückwärtigen Gartenbereiche sollen keine Erschließungsmöglichkeiten von der Celler Straße aus geschaffen werden können.

Für den Bereich des Grundstücks Celler Straße 18 ist entlang der Celler Straße ebenfalls ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden. Dieses wird durch die textliche Festsetzung IV. 1 dahingehend konkretisiert, dass die Zufahrtmöglichkeit entsprechend der derzeitigen Planungsabsichten für das Gebäude (Umbau zu einem Altenpflegeheim) auf zwei Ein- und Ausfahrten beschränkt. Diese Ein- und Ausfahrten dürfen in der Summe nicht breiter als 10,0 m sein.

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan durch eine angemessene Verteilung auf Stellplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken geschaffen werden. Im Zuge des Ausbaues der Celler Straße sind 30 öffentliche Stellplätze geschaffen worden.

Der vorhandene Fußweg zwischen der Straße „Am Hang“ und der Celler Straße wird durch eine entsprechende Festsetzung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg) in seinem Bestand gesichert. Dieser sichert auch eine gefahrlose Erreichung der Celler Straße von den Straßen „Am Hang“ / Höhenweg aus. Dieses ist aufgrund des Ausbaus der Straße „Am Ziegelberg“ nicht möglich (lediglich einseitiger Fußweg in einer nicht ausreichenden Breite von ca. 1,0 m).

4. Grünflächen / Wald / Spielplätze

4.1 Flächen mit Erhaltungsbindung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Durchgrünung vorhanden, die anhand einer detaillierten Bestandsaufnahme der Gehölze in der Örtlichkeit unter Auswertung von Luftbildern (Bestandskarte) dokumentiert wird (Bestandskartierung vom März 2004 gemäß Kartierschlüssel NLÖ für Biotoptypen).

Danach ist eine recht intensive Durchgrünung, die im Wesentlichen durch private Gärten und einen z. T. alten Baumbestand charakterisiert wird, vorhanden.

In Teilen des Plangebietes sind Flächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher aufgenommen (Randbereiche des Flurstücks 116/6).

4.2 Spielplatzbedarf

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist mindestens eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 300 m² notwendig. Der Bedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92/02 ermittelt sich folgendermaßen:

MI ₁	GRZ	0,4 bei Eingeschossigkeit (3640 m ² x 0,4 x 0,5)	= 728 m ² Geschossfläche
MI ₂	GFZ	1,2 (1690 m ² x 1,2 x 0,5)	= 1014 m ² Geschossfläche
MI ₃	GFZ	0,8 (9020 m ² x 0,8 x 0,5)	= 3608 m ² Geschossfläche
MI ₄	GFZ	0,6 bei Eingeschossigkeit (1200 m ² x 0,6 x 0,5)	= 360 m ² Geschossfläche
WA	GFZ	0,4 bei Eingeschossigkeit (2590 m ² x 0,4)	= 1036 m ² Geschossfläche

gesamt = 6746 m²

davon 2 % = notwendiger Bedarf (Nettospielplatzfläche): 135 m²

Dabei wird für die Mischgebiete davon ausgegangen, dass ca. 50 % der Bruttogeschossflächen mit Wohnnutzung belegt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der historisch gewachsenen Struktur und der vorhandenen Besiedelung der Grundstücke die Anlage eines Spielplatzes nicht möglich. Es stehen keine Freiflächen im Plangebiet zur Verfügung, auf denen ein Spielplatz durch die Stadt entwickelt werden kann. Einige Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes sind jedoch zum Spielen für Kinder geeignet, sodass dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder im Plangebiet aus Sicht der Stadt Gifhorn genüge getan werden kann. Hierzu zählen Flächen auf dem Gelände des Humboldt - Gymnasiums, die Sportanlagen in der Bleiche, das Kinderhaus und Spielplatz in der Flutmulde und die Spielmöglichkeiten in der Fußgängerzone.

5. Natur- und Landschaft

5.1 Naturräumliche Situation

Die Stadt Gifhorn liegt überwiegend in der Gifhorer Allerniederung im Naturraum Obere Allerniederung. Der im letzten Spätglazial gebildete Talboden in dieser Landschaft ist als Teil des Allerurstromtals aus bis zu 10 m mächtigen, feinkörnigen Tal-sanden aufgebaut. Er ist durch zahllose Dünen überdeckt, die auch innerhalb der Stadt Gifhorn teils erhebliche Höhen erreichen. Die Aller und die Ise durchschneiden mit stark gewundenem Verlauf diese trockenen Gebiete.

Ursprünglich war die Dünenlandschaft von lichten Wäldern, dem trockenen Eichen-Birkenwald bedeckt. Auf den Auensedimenten der Flüsse stockt natürlicherweise der Traubenkirschen-Erlenwald sowie der Erlen-Eichen-Hainbuchenwald.

5.2 Bestandsaufnahme der Vegetation/Biototypen

Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Freiflächen wurde am 11.03.2004 eine Biototypenkartierung erstellt (vgl. Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 2004).

Folgende Biotoptypen wurden aufgenommen:

HO	2.15	Obstwiese
UHM	11.2.2	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
GRA	12.1.2	Artenarmer Scherrasen
BZN	12.2.2	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
HSE	12.3.1	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
ER	12.5	Beet/ Rabatte
PHO	12.6.2	Obst- und Gemüsegarten
PHZ	12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten
TFK	13.4.2	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke
TFZ	13.4.4	Fläche mit Ziegel-/ Betonsteinpflaster
TFV	13.4.5	vollständig versiegelte Fläche
OEL	13.9.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OED	13.9.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
ONK	13.11.1	Kirche/ Kloster
OVP	13.12.2	Parkplatz
OVW	13.12.5	befestigter Weg
OGG	13.13.2	Gewerbegebiet

5.3 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die ökologische Bewertung der vorgefundenen Situation erfolgt anhand der Schutzgüter 'Arten und Lebensgemeinschaften', 'Boden', 'Wasser', 'Luft/ Klima' und 'Landschafts- bzw. Ortsbild'. Anhand der Erfassungsergebnisse der vorgefundenen Biotoptypen wird deren Wertigkeit gemäß Breuer (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1994: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 14. Jg. Nr. 1: 1-69) durch Zuordnung zu drei möglichen Wertstufen für jedes Schutzgut einzeln dokumentiert. Das ausschlaggebende Kriterium ist dabei die Naturnähe:

Bewertung der Schutzgüter

Wertstufe 1:	Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2:	Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3:	Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

5.3.1 Boden

Der Aufbau der örtlich anstehenden quartären Lockergesteine von bis zu 150 m Mächtigkeit zeigt mächtige Schmelzwassersandschichten über der saalezeitlichen Grundmoräne. Darüber wurden eiszeitliche Dünenfelder aufgeweht und Flusssedimente abgelagert. Im Ergebnis herrschen im Gifhorner Raum silikatarme Mittel- und Feinsande vor, aus denen sich im Regelfall Podsole mit zum Teil verfestigter Orterde gebildet haben. Im Bereich der Flussauen liegen Gleyböden, teilweise etwas tonreichere Auengleye vor. Insgesamt ist die Ertragsfähigkeit der Böden gering bis sehr gering.

Die stark durchlässigen Sandböden haben nur ein geringes Filtervermögen gegenüber Schadstoffeintrag aus z. B. intensiver Gartenbewirtschaftung. Grundwassernahe Böden haben diesbezüglich keinen Puffer. Die natürlichen Boden- und Standortigenschaften sind durch Versiegelung stark gestört.

Wegen der überwiegend gartenbaulichen Nutzung sind die Böden in die Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) einzuordnen. Versiegelte Flächen gehören in die Wertstufe 3 (geringe Bedeutung).

5.3.2 Schutzgut Wasser

- Grundwasser

In Gifhorn ist die hydrogeologische Situation durch die Trennung des quartären Grundwasservorkommens in zwei Stockwerke durch die wenig durchlässige, ca. 20 m mächtige Grundmoräne charakterisiert. Aus dem unteren Grundwasserstockwerk, bestehend aus sandig-kiesigen Lockersedimenten, erfolgt die Trinkwassergewinnung durch das Wasserwerk Gifhorn. Während der untere Grundwasserkörper der Aller und der Ise zufließt, entwässert der das obere Stockwerk hauptsächlich in die Aller. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im allgemeinen bei 200 mm / a. In der Ise-Talung liegt sie wegen der grundwasserbeeinflussten Böden bei unter 50 mm / a.

Wegen des hohen Durchlässigkeitsbeiwertes der Sandböden ist das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sehr hoch, im Bereich der Ise - Aue wird ein mittleres Risiko angegeben. Das Plangebiet liegt außerdem in der geplanten Schutzzone III A für die Trinkwasserentnahme.

Der Untersuchungsraum ist insgesamt der Wertstufe 2 zuzuordnen.

- Oberflächengewässer

Diese kommen im Plangebiet nicht vor.

5.3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Klima im Raum Gifhorn ist infolge der dominierenden Westwindlagen maritim geprägt. Die vorherrschenden Charakteristika des Großklimas – geringe Temperaturschwankungen, mittlere Niederschlagsmengen, kaum schwüle Wetterlagen – werden auch durch das Mikroklima nicht negativ beeinflusst. Wegen der geringen geomorphologischen Unterschiede und der nicht übermäßig dichten Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an Grün- und Freiflächen ist die bioklimatische Situation auch im Stadtinneren günstig. Ausgleichende Wirkungen gehen von größeren Grünflächen insbesondere an heißen und schwülen Tagen aus. Eine günstige Wirkung auf die Bebauung im Plangebiet dürfte der Friedhof am Weinberg haben.

Bedeutende Immissionsquellen sind - außer dem KFZ - Verkehr auf der Celler Strasse und der Straße Am Weinberg - im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Das Plangebiet insgesamt gehört zur Wertstufe 3 - geringe Bedeutung.

5.3.4 Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Vor diesem Hintergrund sind auch innerhalb der besiedelten Bereiche die vorhandene, wild wachsende Flora und der Bestand an frei lebenden Tieren zu ermitteln.

Die überplanten Flächen sind sämtlich städtebaulich genutzt. Die Intensität der Flächeninanspruchnahme ist im gesamten Gebiet vergleichsweise gering. Eine Ausnahme bilden stärker verdichtete, gewerblich genutzte Grundstücke an der Ecke Celler Strasse / Am Weinberg sowie das zentral gelegene Grundstück des früheren Gewerbebetriebes (Celler Straße 18). Dieses ist vollständig versiegelt, so dass die ökologische Wertigkeit dort äußerst gering ist. Wertstufe 3 – von geringer Bedeutung.

Das Grundstück der Adventgemeinde wird ebenfalls intensiv genutzt, wenngleich es hier größere zusammenhängende Grünflächen gibt. Im Herbst 2004 wurde die im Frühjahr 2004 kartierte Scherrasenfläche in einen Freibereich für den Kindergarten umgebaut. Wegen der hohen Nutzungsdichte ist auch hier kaum Raum für frei wachsende Vegetation gegeben. Wertstufe 3 – geringe Bedeutung.

Allerdings gibt es einen rahmenden, älteren Gehölzbestand, der überwiegend aus einheimischen Laubgehölzen, vor allem aus Baumarten wie Eiche, Birke und Esche zusammengesetzt ist. Wertstufe 2 – allgemeine Bedeutung. Der Wert solcher Gehölzstrukturen liegt vor allem in der Funktion als Nist- und Rückzugsraum für Vögel sowie Nahrungshabitat für Insekten und kleine Säugetiere.

Im Übrigen sind allen Gebäuden relativ großzügige Gartenflächen zugeordnet. Diese sind jedoch zumeist intensiv gestaltet und genutzt, entweder als Nutzgarten oder als Zier- und Familiengarten. In beiden Fällen ist der ökologische Wert als Rückzugsraum

für Pflanzen und Tiere mittel bis gering. Größere Bäume oder umfangreichere Gebüsche kommen hier nicht vor. Wertstufe 3 – geringe Bedeutung. Zumeist kleinere, den Gebäuden zugeordnete Höfe und Platzflächen sind ebenfalls stark versiegelt.

Die Parkplätze am Westrand entlang der Celler Straße sind durch eine rahmende Gehölzpflanzung gefasst, die z. T. aus älteren, hochstämmigen Laubbäumen besteht. Trotz steriler Unterpflanzung aus bodendeckenden Ziergehölzen haben die Bäume im Untersuchungsgebiet eine besondere ökologische Wertigkeit – Wertstufe 2 – allgemeine Bedeutung.

Eine im Osten gelegene Obstwiese besitzt in der Kombination mit der bodendeckenden Grünlandnutzung eine allgemeine Wertigkeit – Wertstufe 2. Ältere Obstbäume beherbergen insbesondere eine Vielzahl von Insektenarten und bieten Vögeln Nahrungs- und Rückzugsraum.

Inmitten der Gärten liegt eine größere Ruderalfläche. Dauerhaften Ruderalflächen kann eine allgemeine Bedeutung für die natürliche Sukzession und damit eine naturnahe Besiedlung durch Pflanzen- und Tierarten zugeordnet werden. Der betroffenen Fläche ist hingegen die Wertstufe 2 zu zuordnen, auch wenn keine lange Entwicklungszeit auf Grund geplanter Bauvorhaben gegeben ist.

Zu den vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Besonders geschützte Arten sind jedoch auf Grund der vorgefundenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

5.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild Gifhorns zwischen Celler Straße und Kirchweg / Am Weinberg ist ganz überwiegend von der kleinteilig strukturierten städtischen Bebauung geprägt. Die Gärten liegen in der Regel hinter den Gebäuden und treten somit stadträumlich nicht hervor. Lediglich Durchblicke auf das rückwärtige Grün sind von den umgebenden Straßen aus möglich. Wertstufe 3 – geringe Bedeutung.

Nennenswerten, stadträumlich prägenden Gehölzbestand gibt es nur im westlichen Teil der Celler Straße. Ältere Bäume, die zudem auf einem Geländeversatz stehen, rahmen und überschatten dort den Straßenraum und schirmen zugleich die angrenzenden privaten Gartenflächen ab.

Das Kirchgrundstück weist ebenfalls einen beträchtlichen Altgehölzbestand auf. Dieser zieht sich linienförmig um den gesamten nördlichen Grundstücksteil herum und grenzt die Flächen gegenüber den Anliegergärten ab.

Das Grundstück Celler Strasse 18 liegt mit seiner groben Gebäudekubatur und dem vollständigen Fehlen von Vegetation als Fremdkörper im sonst kleinteilig-grün strukturierten Umfeld.

5.4 Eingriffsregelung

In Hinsicht auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8 BNatSchG ist darauf abzuheben, inwieweit Eingriffe bereits nach bisher gültigem Pla-

nungsrecht zulässig waren. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als im Zusammenhang bebautes Siedlungsgebiet gem. § 34 BauGB zu sehen. Hier ist die Eingriffsregelung insoweit anwendbar, als diejenigen Eingriffe zu bewerten sind, die über das bestehende Planungsrecht hinaus infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden. Die Ausgleichspflicht entfällt, wenn die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben bisher nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 BauGB zulässig waren.

- Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Der auf dem Kirchengrundstück 116/6 vorhandene wertvolle Gehölzbestand wird als erhaltenswert festgesetzt.

Die Festsetzung eines fußläufigen Verbindungsweges zwischen Celler Straße und „Am Hang“ ist aus Sicht der Erholungsvorsorge und im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes wünschenswert. Diese Festsetzung vollzieht jedoch lediglich einen bereits vorhandenen Bestand nach und zieht keine Eingriffsfolgen nach sich.

- Bewertung von Eingriffen

Zusätzliche Versiegelung bzw. Bebauung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur innerhalb geringer Grenzen möglich. Im Wesentlichen handelt es sich um die Arrondierung vorhandener Bauflächen, z. T. wird das jüngere Baugeschehen nachvollzogen. Zusätzliche Bauflächen in nennenswertem Umfang werden für die Grundstücke Celler Strasse 2 – Flurstück 110/6 und 115/2 ausgewiesen. Im Prinzip verursachen diese Festsetzungen wegen der damit verbundenen Bodenversiegelung Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Grundwasser und wegen des Verlustes gewachsener Vegetationsstrukturen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind in Bezug auf die Überbauung von Hausgärten (Flurstück 115/2) nicht erheblich, da keine wertvollen Biotoptypen betroffen sind. Von erheblicher Bedeutung ist die Überbaubarkeit des Biotoptyps Obstwiese / Grünland in einer Größenordnung von ca. 400 m², da diese eine höhere ökologische Wertigkeit besitzt. Einzubeziehen ist, dass auf den nördlich angrenzenden Grundstücken bereits hinterliegende Bebauung vorhanden ist (Flurstück 105/4) bzw. kürzlich eine Bauvoranfrage positiv beschieden wurde (Flurstück 106/4). Für das Flurstück 110/6 ist daher davon auszugehen, dass die Situation für eine hinterliegende Bebauung ebenfalls zulässig wäre. Der Verlust der Obstwiese ist damit nicht als Eingriff zu werten.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bebauung und Versiegelung ist prinzipiell als erheblich einzustufen, da hier unwiderbringlich das Standortpotential offener Böden zerstört wird und die Grundwasserneubildungsrate vermindert wird. Dies betrifft das Flurstück 115/2 mit ca. 300 m² zusätzlicher überbaubarer Fläche. Gem. Breuer (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1994) soll das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1 : 0,5 für vollständige Ver-

siegelung und 0,3 für Teilversiegelung bei Böden mit besonderer Bedeutung betragen. Bei Böden der Wertstufe 2 beträgt der Kompensationsfaktor 1 : 0,3 bei Vollversiegelung und 1 : 0,2 bei Teilversiegelung.

Unter Einbeziehung der festgesetzten GRZ von 0,6 zzgl. 50 % Überbaubarkeit für Nebenanlagen ergibt sich eine Eingriffsfläche von ca. 240 m². Davon ist ein Teil bereits teilversiegelt. Unter Berücksichtigung des Eingriffsfaktors von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 50 m².

Die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschafts-/ Ortsbild und Erholungsfunktion werden durch die Planung nicht nachhaltig beeinflusst.

Angesichts der insgesamt nur sehr geringen Folgewirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschafts- bzw. Ortsbild wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser als vernachlässigbar angesehen.

6. Belange der Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

7. Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits seit längerer Zeit vollständig erschlossen ist, ist die Ver- und Entsorgung durch die bestehenden Versorgungsanlagen gesichert.

Die Müllabfuhr ist Aufgabe des Landkreises Gifhorn. An den Abfuhrtagen sind die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen, so dass die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr zur Entleerung ungehindert an- und abfahren können. Nach der Entleerung sind sie wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, sind die Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die An- und Abfahrt ungehindert möglich ist.

Das Plangebiet entwässert über Vorfluter/Regenwasserkanäle in Richtung Ise / Aller. Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 149 Abs. 3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. der Träger öffentlicher Verkehrsanlagen und wird von ihnen sichergestellt. Dabei ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzugehen. Bei der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist außerdem das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

8. Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind der Stadt Gifhorn im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Der Landkreis Gifhorn teilte auf Anfrage im März 2005 mit, dass sich auf dem Grundstück Celler Straße 12 eine Kfz-Werkstatt befand. Nach Auswertung der Bauakten konnte diese Sachlage dahingehend konkretisiert werden, dass dort (die Zapfstelle befand sich auf dem Gehweg der Celler Straße) seit 1928 auch eine kleine Tankstelle betrieben wurde. Die Tankstelle ist im Jahr 1963 abgebaut

worden. Eine schädliche Bodenveränderung etwa im Bereich der Zapfstelle bzw. des darunter liegenden 3.000 l Tanks kann nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass dieser Bereich durch die Anlage der Kanalisation und den erfolgten Straßenneubau tiefgreifend verändert wurde. Es ist davon auszugehen, dass unterirdische Anlagen im Zuge der Baumaßnahmen entfernt worden sind. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten, insbesondere auf ein mögliches Gefahrenpotenzial für die Bewohner des Plangebietes, gibt es nicht.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der unmittelbar angrenzenden Celler Straße ein. Zur Einschätzung der Auswirkungen dieses Lärms (und des Lärms weiterer Straßen) auf das Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 92/02, Celler Straße – Am Weinberg“, Bonk - Maire - Hoppmann, Garbsen, Februar 2005, Nr. 04236/1). Weiterhin wurde der mögliche Einfluss der Sportanlagen in der Bleiche auf die Immissions-situation im Plangebiet untersucht.

9.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Straßenverkehrsgeräusche der Celler Straße, der Allerstraße, der Torstraße und der Straße „Am Weinberg“ ein. Aufgrund der Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover (2000-2002) kann von folgenden durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärken in Kfz/24 Std. (DTV₂₄) für den Prognosejahr 2015 gerechnet werden:

Celler Straße:	13.200 Kfz/24 Std.
Allerstraße:	17.500 Kfz/24 Std.
Am Weinberg:	5.400 Kfz/24 Std.
Torstraße:	2.000 Kfz/24 Std.

Auf Grund der durchgeführten Berechnungen kann gesagt werden, dass die Geräuschsituation im Plangebiet sehr inhomogen ist. An den lärmzugewandten Seiten der Gebäude sind am Tage Beurteilungspegel bis zu 72 dB(A) festzustellen. An den lärmabgewandten Seiten ergeben sich 12 – 17 dB(A) geringere Beurteilungspegel. Nachts ergibt sich eine vergleichbare Lärmsituation (lärmzugewandt: 60 dB(A), lärmabgewandt 43 – 50 dB(A)). Im Bereich der innerhalb der Mischgebiete zulässigen Gebäude hinter der Bebauung an der Celler Straße (2. Bautiefe) wird der maßgebende Orientierungswert nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete tags (60 dB(A) weitgehend eingehalten bzw. unterschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird tags eingehalten. Geht man davon aus, dass sich die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) weitgehend auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude an der Celler Straße (Ostteil) angeordnet sind, beschränkt sich der Konflikt im wesentlichen auf die lärmzugewandten Seiten.

Hier muss ein nicht unerheblicher passiver (baulicher) Lärmschutz vorgesehen werden, damit die anzustrebenden Innenraumpegel für Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, eingehalten werden können (s. Kap. 8.3).

Dies gilt nicht für den westlichen Bereich des Plangebietes (Celler Straße 18 A und Am Hang 2, 4 und 6), in dem die Außenwohnbereiche der Celler Straße zugewandt sind. Hier sind daher Beurteilungspegel von 60 - 67 dB(A) maßgebend. Im Bereich der Freisitze (Terrassen) sind Beurteilungspegel von 60 - 63 dB(A) ermittelt worden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) kann als nicht wesentlich angesehen werden. Aus Sicht der Stadt Gifhorn sind diese Überschreitungen hinnehmbar. Auf Grund der Funktion der Celler Straße als Hauptverkehrsstraße innerhalb des Verkehrsnetzes der Stadt und der nicht veränderbaren, örtlichen Situation können die Überschreitungen nicht vermieden werden. Durch die Überschreitungen werden gesundheitsgefährdende Zustände nicht erreicht.

9.2 Sportlärm

Die Nutzungen der Sportanlagen in der Bleiche (Fußball, Tennis) sind auf Grund der von den örtlichen Vereinen genannten Nutzungszeiten in ihren Auswirkungen beschrieben und berechnet worden. Der von den Sportanlagen in der Bleiche herrührende Sportlärm führt am südlichen Rand des Plangebietes zu Beurteilungspegeln von unter 50 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert sowohl für Mischgebiete als auch für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. Auch in den Ruhezeiten nach der Sportlärmverordnung -18. BImSchV (an Werktagen von 6:00 bis 8:00 Uhr, und 20:00 bis 22:00 und an Sonn- und Feiertagen von 7:00 bis 9:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr) werden im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte eingehalten.

9.3 Passiver Schallschutz

Zur Bemessung des möglicherweise erforderlichen passiven Schallschutzes sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (Weißdruck Nov. 1989), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) ermittelt worden. Diese Norm kann als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans herangezogen werden, da sie pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes berücksichtigt. Diese Norm legt in Abhängigkeit von der Schutzwürdigkeit (Nutzungsart) eines Raumes bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem Lärmpegelbereich fest.

Nach den Rechenergebnissen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I bis VI. Auf ca. 40% der Fläche (in den von der Celler Straße weiter entfernt liegenden Flächen) sind die Lärmpegelbereiche I und II errechnet worden. Im straßennahen Bereich zur Celler Straße ergibt sich lärmabgewandt der Lärmpegelbereich III. In den Bereichen, die unmittelbar an die Celler Straße angrenzen bzw. ihr zugewandt sind, ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV und V. An einigen Gebäuden (Celler Straße 2, 4, und 8, Am Weinberg 1) ergeben sich sehr kleine Bereiche mit dem Lärmpegelbereich VI. Die sich hieraus ergebenden Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für alle zukünftigen Bauvorhaben (Neubau oder wesentliche Änderung) im Plangebiet.

Da sich die Lärmpegelbereiche ausschließlich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel bemessen und sie dem gemäß unabhängig von der Art des Baugebietes gelten, ist ein Einzelnachweis anhand konkreter Entwurfsunterlagen zum jeweiligen Bauvorhaben für den o.a. Fall von Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen zulässig. Anhand des konkreten Bauentwurfs kann getrennt für jede Gebäudeseite das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ermittelt werden. Darüber hinaus kann auch die Schutzbedürftigkeit einzelner Räume berücksichtigt werden, d.h. weniger schutzbedürftige Nutzungen (Sanitärräume, Verkehrsflächen) erfordern i.d.R. geringere Schalldämm-Maße als die Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen (Wohn-/ Schlafräume).

Der Bebauungsplan lässt daher Ausnahmen zu, um im Einzelfall auf Grund der Abschirmwirkung einzelner vorhandener Baukörper, von den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuweichen.

Folgende bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile sind in den Lärmpegelbereichen jeweils nachzuweisen:

- Lärmpegelbereich I: 30 dB
- Lärmpegelbereich II: 30 dB
- Lärmpegelbereich III: 35 dB
- Lärmpegelbereich IV: 40 dB
- Lärmpegelbereich V: 45 dB
- Lärmpegelbereich VI: 50 dB

In den **Lärmpegelbereichen I, II und III** ist bei üblicher Massivbauweise mit einem Fensteranteil von max. 50 % Fenster von keinen zusätzlichen Baukosten auszugehen (die Einhaltung der Bestimmungen des Energieeinspargesetzes sichert bei Fenstern gleichzeitig die maximal erforderliche Schallschutzklasse 2).

Im **Lärmpegelbereich IV** müssen bei einem angenommenen Fensteranteil von max. 30% der lärmzugewandten Seiten Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden. Gleichzeitig ist ein höherer konstruktiver Aufwand bei der technischen Ausführung des Daches erforderlich. Beide Maßnahmen führen zu erhöhten Baukosten.

In den **Lärmpegelbereichen V und VI** verschärft sich dieses Problem weiter. Auf den Einbau von Dachflächenfenstern, die der Celler Straße zugewandt sind, sollte in diesen Lärmpegelbereichen verzichtet werden, da Dachflächenfenster das erforderliche Schalldämmmaß von 45 dB bzw. 50 dB in der Regel nicht erzielen können.

Zusätzlich müssen im gesamten Plangebiet Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, wenn die maßgebenden Orientierungswerte überschritten werden. Das Einfügungsdämpfungsmaß dieser Lüftungseinrichtungen muss dem des jeweils erforderlichen Schallschutzfensters entsprechen. In Kinderzimmern und Schlafräumen ist eine Permanentlüftung mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, in anderen Räumen wie z.B. Wohnräumen ist auch eine Stoßlüftung möglich. Während der Zeiten einer Stoßlüftung kann ein höherer Lärmpegel hingenommen werden.

Die Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5 der DIN 4109 sind im Bebauungsplan dargestellt worden. Diese Lärmpegelbereiche dienen als Grundlage für die Bemessung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen und sind innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen, für die eine Grenzwertüberschreitung festgestellt wird, zu berücksichtigen.

Zur Einbringung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist die textliche Festsetzung VI. 1 aufgenommen worden. Danach sind auf den gekennzeichneten Teilflächen des Plangebietes unter Beachtung diesbezüglicher Vorgaben nach Abschnitt 5 der DIN 4109 bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich vorzusehen.

Auf Grund des Bebauungsplans ergeben sich keine Ansprüche auf passiven Schallschutz nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), da die Planung weder den Bau noch die wesentliche Änderung einer Straße im Sinne des § 1 der 16. BImSchV zum Inhalt hat.

10. Nachrichtlich übernommene Planinhalte

Das Gebäude „Am Weinberg 1“ ist als Baudenkmal gemäß § 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz als Einzelanlage nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach den sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine 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 lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

11. Sonstige Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Sanierungsgebiet „Alerstraße, Celler Straße, Maschstraße“.

Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III A) des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden entsprechend zu beachten sein.

In den überwiegenden Bereichen des Plangebietes (MI₂ – MI₄ und WA) gilt die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Gifhorn über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt“.

C) Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (UVP – Gesetz) ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die in der Anlage 1 dieses Gesetzes genannten Prüfwerte (Städtebauprojekt nach Nr. 18.7) von 20.000 m² Grundfläche (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls) bzw. 100.000 m² Grundfläche (Regel-UVP) unterschreitet. Die durch den Bebauungsplan insgesamt festgesetzte, maximale Grundfläche beträgt ca. 10.900 m².

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Die wichtigste Erschließungsstraße für das Plangebiet, die Celler Straße ist im Jahre 2004 ausgebaut worden. Notwendige private Erschließungen sind im Bebauungsplan als Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzt. Für das Grundstück Celler Straße 8A (Flurstück 115/5) besteht ein grundbuchlich eingetragenes Fahrrecht in einer Breite von überwiegend 5,0 m. Diese privaten Erschließungsanlagen sind im Bestand vorhanden.

Der im Plangebiet festgesetzte Fuß- und Radweg ist als Bestand vorhanden.

2. Erforderlicher Grunderwerb / Bodenordnende Maßnahmen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gifhorn. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des BauGB ist hier zur Durchführung des Bebauungsplans nicht notwendig. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind von der Stadt Gifhorn im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92/02 „Celler Straße – Am Weinberg“ nicht durchzuführen.

3. Kosten / Finanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Gifhorn keine Kosten.

E) Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,83 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

- | | |
|---|----------|
| - Mischgebiete (MI ₁ – MI ₄) | 1,563 ha |
| - davon Flächen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB | 0,023 ha |
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0,259 ha |
| - davon Flächen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB | 0,043 ha |
| - Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg) | 0,008 ha |

Gifhorn, 13.04.2006















Birth
Bürgermeister



Anlagen

1. Bestandsplan Natur und Landschaft

Legende

	Gehölzbestand
	Rabatte / Beet
	Garten
	Obstwiese
	Grünfläche
	Ruderaflur
	Asphalt oder Beton
	Pflaster
	Kies oder Schotter
	Haupt- / Nebengebäude
	Fotosandort
	Geltungsbereich

Stadt Gifhorn
Gründnerischer Beitrag
zum Bebauungsplan
 Nr. 91/02 "Celler Straße - Ise" und
 Nr. 92/02 "Celler Straße - Am Weinberg"
Bestand

NILEG
 Dienstleistungen

Blattgröße: 90,00 x 39,70 m
 Maßstab: 1:1.000
 Plan-Nr.: 102_004
 Gezeichnet/Gezeichnet: 11.08.04
 NPL/PLN

