

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Gänsewiese"
Ortschaft Gamsen

1. Allgemeines

Die weiterhin extrem starke Zunahme der Wohnbevölkerung in der Stadt Gifhorn, insbesondere verursacht durch den starken Zuzug von Aus- und Übersiedlern, hat einen Wohnraumbedarf ausgelöst, der durch das bestehende Angebot an Wohnbauflächen nicht mehr gedeckt werden kann. Zusätzlich wird der Stadt eine erhöhte Anzahl an Asylbewerbern zugewiesen. Für diese steht aus o.g. Gründen kein Wohnraum zur Verfügung. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 02.04.1992 ist beschlossen worden, daß es aus Gründen des sozialen Friedens nirgendwo im Stadtgebiet zu einer unverträglich hohen Konzentration von Asylbewerbern kommen soll. Die avisierte Belegungsgrenze ist bei den bereits vorhandenen Unterkünften am Lehmweg mittlerweile erreicht. Daher ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für einen weiteren Unterbringungsort zwingend erforderlich.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72/90 "Sondergebiet Lehmweg" (Nutzung: Unterkünfte Asylbewerber) sind Untersuchungen für alternative Standorte im gesamten Stadtgebiet durchgeführt worden. Nach Abwägung aller Argumente blieb trotz der abseitigen Lage letztlich nur der Standort Lehmweg als umsetzbare Lösung übrig. Schon wegen des Zeitdrucks muß auf verfügbare - in der Regel gemeindeeigene Grundstücke - zurückgegriffen werden. Dies trifft auch für den Standort an der Platendorfer Straße zu.

Darüber hinaus wurde dieser Standort wegen des ausgewogenen Verhältnisses von Distanz und Nähe zur Nachbarschaft als auch wegen der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsfürsorge für Asylbewerber ausgewählt.

Um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen, wird erwogen, die geplanten Unterkünfte von einer Betreiberfirma bewirtschaften und betreuen zu lassen. Eine solche Verfahrensweise könnte ein höchstmögliches Maß an sozialer Betreuung gewährleisten. Ein alternativer Standort steht derzeit nicht zur Verfügung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn entspricht in seinen Darstellungen für diesen Bereich nicht der geplanten Nutzung. Aus diesem Grunde erfolgt eine Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren, bezeichnet als 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Gänsewiese).

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten von Gamsen an der Platendorfer Straße. Es handelt sich um eine Ackerfläche in einer Größe von 12.612 m². Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche. Im Süden befindet sich die Kleingartenanlage "Ein Stückchen Heimat". Bis zur Isebrücke im Westen und damit zur bebauten Ortslage sind es ca. 150 m.

3. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan setzt anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung künftig Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Notunterkünfte für Asylbewerber" fest. Grundlage für diese Festsetzung ist § 11 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO). Unterkünfte für Asylbewerber sind zwar bedingt in Baugebieten zulässig, die primär dem Wohnen dienen, hier soll jedoch die Nutzung ausdrücklich auf eine vorübergehende Unterbringung beschränkt bleiben. Aus diesem Grunde wäre eine andere Nutzungsart hier verfehlt.

Um die geplanten Notunterkünfte in die Umgebung einzu-binden, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoß festgesetzt. Sowohl die Grundflächen- als auch die Geschößflächenzahl wird auf 0,2 festge- setzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus- schließlich durch Baugrenzen bestimmt, um eine variable Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Im Osten grenzt eine Waldfläche an. Die geplanten baulichen Anlagen müssen aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes einen Mindestabstand von 25 m einhalten (Textliche Festsetzung Nr. 2)

4. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über die Platendorfer Straße verkehrlich angeschlossen. Die Platendorfer Straße ist eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Ortschaft Gamsen und Platendorf.

In Planbereich ist die Platendorfer Straße in ca. 3,50 m Breite ausgebaut. Beidseitig sind ausreichend breite Seitenstreifen vorhanden (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), die Begeg- nungsverkehr, insbesondere mit landwirtschaftlichem Verkehr, zulassen.

Diese Breite ist ausreichend, da die Notunterkünfte nur eine sehr geringe Mehrbelastung verursachen. Fahrten zu und von den Unterkünften erfolgen überwiegend nur zu Betreuungs- und Versorgungszwecken. Im östlichen Bereich, zwischen dem SO-Gebiet und dem Wald, ist ein

Weg vorhanden, der als Einfahrt für das Gebiet genutzt werden soll. Des Weiteren wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 bestimmt, daß innerhalb des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig ist.

5. Grünflächen

Der zwischen der Platendorfer Straße und dem Plangebiet verlaufende Graben liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es ist beabsichtigt keine Veränderungen an dem Graben vorzunehmen.

Die zweite Zufahrt zu dem Sondergebiet soll an einer Stelle erfolgen, an der möglichst kein vorhandenes Strauchwerk beseitigt werden muß.

Zur Abgrenzung der Nutzung Sondergebiet Nötunterkünfte für Asylbewerber und der an das Gebiet angrenzenden Nutzungen, ist um das Sondergebiet ein 10 m bzw. 5 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Bei den Breiten handelt es sich um Mindestmaße, die nicht unterschritten werden dürfen. Die Anpflanzungen dienen der Eingrünung der geplanten Vorhaben zur freien Landschaft hin. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die in der Anlage zur Begründung aufgeführten heimischen, standortgerechten Gehölze zu verwenden. Die Bepflanzung und Unterhaltung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß derjenige gem. § 213 Abs. 1 BauGB ordnungswidrig handelt, der einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch

zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

6. Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Die Stadt geht davon aus, daß es sich um eine vorübergehende Einrichtung handelt, die mittelfristig wieder rückgebaut werden soll. Nach Aufgabe der Nutzung ist geplant, die Fläche zu rekultivieren.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind Pflanzgebote festgesetzt. Außerdem sollen zur Verringerung der negativen Auswirkungen durch Flächenversiegelung auf das Kleinklima

großflächige Versiegelungen von Grundstücksteilen durch Asphalt, Beton oder Verbundpflaster vermieden werden. Längere Zufahrten und Stellplätze sollten nur mit Fahrspuren angelegt werden und die Randbereiche mit Schotterrassen oder Rasengittersteinen befestigt werden.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt. In der Platendorfer Straße ist die Wasserleitung bis ca. 35 m östlich der Ise vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zu errichtendes Pumpwerk mit Druckleitung und wird dann dem vorhandenen Abwassernetz zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird durch Versickerung bzw. durch Einleiten in die Alte Ise beseitigt.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Fläche bereits im Eigentum der Stadt Gifhorn befindet.

9. Erschließung

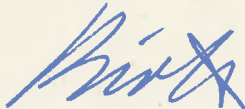
Öffentliche Erschließungsanlagen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

10. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dazugehöriger Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06. bis 22.07.1992 öffentlich ausgelegen.

Er wurde unter Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 24.08.1992 durch den Rat der Stadt Gifhorn als Satzung beschlossen.

Gifhorn, den 24.08.1992



Birth
Bürgermeister



Arens
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Sträucher:

Gemeiner Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna).
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)

Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Apfel-Dorn	(Crataegus carrierei)
Apfel	(Malus silvestris)