

B E G R Ü N D U N G

1. Ausfertigung

zum Bebauungsplan
Nr. 6 Silbereiche - West I. Abschnitt
in der Ortschaft Kästorf
Stadt Gifhorn

I. Allgemeines

In der Stadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an neuen Wohnbauflächen und hier insbesondere für Einfamilienhausbebauung. Dieser Bedarf wird durch den nach wie vor sehr hohen Zuzug von Einwohnern aus dem Umland und insbesondere durch zahlreiche Aussiedler, die sich in Gifhorn niederlassen wollen, verursacht. Die in den letzten Jahren neu erschlossenen Flächen in dem Baugebiet "Vor dem Eyßel" stehen nur noch in geringem Umfang zur Verfügung, so daß es Aufgabe der Stadt ist, weitere neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Hier bietet sich als neues Baugebiet eine Fläche im südwestlichen Bereich von Kästorf an. In diesem Bereich war bislang das Schulzentrum Nord geplant, für welches laut Schulentwicklungsplan langfristig kein Bedarf besteht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich jedoch noch Gemeinbedarfsfläche "Schule" dar. Es wird deshalb parallel zu diesem Verfahren der Flächennutzungsplan geändert (32. Änderung). Anstelle der bisherigen Darstellung erfolgt nunmehr die Darstellung Wohnbaufläche.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 11 von Gamsen in der Ortschaft Kästorf. Es handelt sich um eine ca. 5,65 ha große Fläche zwischen Wilscher Straße und der Straße Zur Silbereiche beiderseits der Ummerschen Heerstraße. Dieser Bereich wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden durch den vorhandenen Wirtschaftsweg
(Verlängerung Wilscher Straße)

im Osten durch die vorhandene Bebauung westlich der
Straße Am Masthoop

im Süden durch die Verlängerung der Straße
Zur Silbereiche

im Westen durch die Flurstücke 37/2 und 38/3

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Bebauungsplan hervor.

...

III. Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Planungsziel ist es, entsprechend dem Bedarf in dem Baugebiet Bauland für Einfamilienhäuser und Hausgruppen zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen die Voraussetzungen für kosten- und flächensparendes Bauen sowie für eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Verkehrsflächen geschaffen werden. Weiterhin soll für die künftigen Bewohner ein attraktives und erlebbares Wohngebiet geschaffen werden, mit dem der einzelne sich identifizieren kann. Dabei kommt der Einbindung der vorhandenen sog. Silbereiche (vorh. zweistämmige Eiche) in das neue Baugebiet eine besondere Bedeutung zu.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet der vorhandene Wirtschaftsweg, der im Norden an das Plangebiet grenzt. Dieser wird beidseitig durch einen Grünstreifen begleitet, auf dem bereits Baum- und Strauchbestand vorhanden ist.

Da der vorhandene Vorflutgraben, in den das Regenwasser abgeleitet werden soll, nur begrenzt aufnahmefähig ist, fordert der Landkreis als untere Wasserbehörde für das Baugebiet ein Rückhaltebecken. Dies ermöglicht die beiden og. vorhandenen Grünbereiche durch einen Grünzug, der einen Kinderspielplatz und die erforderliche Wasserfläche für die Regenwasserentsorgung beinhaltet, zu verbinden.

In dem Baugebiet sind zwei Bebauungstypen geplant:

- Freistehendes Einfamilienhaus

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches sind 600 - 800 m² große Grundstücke vorgesehen, die mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise als Einfamilienhäuser bebaut werden sollen.

- Hausgruppen als Reihen- bzw. Stadthaus

Auf diesen Haustyp wird insbesondere wegen seiner hohen Wirtschaftlichkeit nicht verzichtet. Er bildet das Gerüst des städtebaulichen Entwurfes im Bereich der Grünanlage mit dem das Gebiet prägenden Regenrückhaltebecken. Um die, insbesondere in diesem Bereich angestrebte Verdichtung zu erreichen, wird hier die Anzahl der Vollgeschosse in einem Teilbereich auf zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Durch die Festsetzung der Hausgruppen soll eine abwechslungsreiche Struktur von offenem Raum und verdichteter Bebauung erreicht werden, ohne dabei auf die Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses verzichten zu müssen.

Für das Planungsgebiet ergibt sich aus dem Bebauungsplankonzept in etwa folgende Verteilung nach Bebauungstypen:

Einfamilienhäuser ca. 51 (Einzel- u. Doppelhäuser)	=	ca. 75 WE
Reihen- bzw. Stadthäuser ca. 33 (Hausgruppen)	=	ca. 38 WE
insgesamt		<hr/> ca. 113 WE =====

IV. Verkehrskonzept

Die äußere Anbindung erfolgt über die Ummersche Heerstraße und die Straße Zur Silbereiche an die Hamburger Straße. Bei der Hamburger Straße handelt es sich um die ehemalige B 4. Sie gewährleistet die Anbindung an das überregionale Straßensystem und zum Stadtzentrum Gifhorn mit seinen vielfältigen Versorgungseinrichtungen.

Die Straße Zur Silbereiche und die Ummersche Heerstraße sind lediglich in ca. 5,50 m Breite mit beidseitigem Fußweg in max. 1,20 m Breite ausgebaut.

Eine Verbreiterung ist hier nicht möglich. Langfristig ist deshalb der Ausbau der Wilscher Straße vorgesehen. Für diese steht eine Verkehrsfläche von ca. 11,50 m zur Verfügung und läßt somit einen breiteren Ausbau zu. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn der 2. Abschnitt dieses Baugebietes geplant und bebaut werden soll.

Die innere Erschließung erfolgt über die Ummersche Heerstraße, die im Bereich des Baugebietes als Sammelstraße ausgebaut wird. Im westlichen Bereich werden die Grundstücke über die Planstraße A, die als Ringstraße ausgebildet ist, erschlossen. Der östliche Bereich wird durch die Planstraße B erschlossen, die in einen Wendehammer mündet, der auch das Wenden von Feuerwehrfahrzeugen und Müllfahrzeugen zuläßt. Diese beiden Planstraßen werden als Mischflächen ausgewiesen, d. h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten wie Auto, Fußgänger, Fahrrad und ruhender Verkehr findet nicht statt. Die Sammelstraße wird mit beidseitigem Fußweg bzw. einseitigem Fußweg und Parkstreifen angelegt (siehe hierzu auch Anlage zur Begründung).

Die fußläufige Durchlässigkeit ist durch einen Fußweg durch den Grünstreifen sichergestellt. Über diesen Weg und den vorhandenen Wirtschaftsweg im Norden können die Naherholungsgebiete direkt erreicht werden.

Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Die erforderlichen Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden entlang der Sammelstraße und in den Parknischen der Mischflächen vorgesehen.

V. Grünflächenkonzept

Im Norden wird das Baugebiet durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg mit einem beidseitigem ca. 4,00 m breiten Grünstreifen abgegrenzt. Hier ist wertvoller Baum- und Strauchbestand vorhanden, der eine Einpassung in das Landschaftsbild gewährleistet. Die Grünstreifen sollten jedoch noch mit standortgerechten Gehölzen ergänzt werden.

Im Süden und Westen grenzt das Baugebiet an Ackerflächen. In diesen Bereichen wurden 3,00 m breite Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Mindestmaße. Diese Anpflanzung dient ebenfalls der Einpassung des Baugebietes in das Landschaftsbild und stellt einen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft dar. Bezüglich der Gestaltung dieses Pflanzstreifens wurden keine Regelungen getroffen. Für die Anpflanzung sind jedoch ausschließlich die nachfolgenden für diesen Landschaftsteil standortgerechten, Gehölze zu verwenden.

Sträucher

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

...

Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Apfel-Dorn	(Crataegus carrierei)
Blut-Pflaume	(Prunus cerasifera)
Pflaume	(Prunus domestica)
Kirsche	(Prunus avium)
Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malus silvestris)

Die Sträucher sind immer gruppenweise (mindestens 3 Stück) zu pflanzen. Je Grundstück sind möglichst zwei Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei Sträuchern ca. 1,00 bis 1,50 m und bei Bäumen ca. 3,00 bis 4,00 m.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten). Abgängige Bäume oder Sträucher sowie durch evtl. unvermeidbare Schädigungen lebensunfähig gewordene Gehölze sind zu ersetzen. 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 20 000,00 DM geahndet werden.

Durch das Plangebiet erstreckt sich von Nord nach Süd eine öffentliche Grünfläche. Diese verbindet den vorhandenen Grünzug entlang des Wirtschaftsweges mit der Silbereiche. Um die Silbereiche selbst wurde ebenfalls öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzt, um so das Erscheinungsbild diese das Ortsbild prägende zweistämmige Eiche aufzuwerten und nicht durch eine Bebauung zu beeinträchtigen.

Die Grünfläche beinhaltet ebenfalls einen Bereich für einen öffentlichen Spielplatz. Dieser ist für das Baugebiet ausreichend groß bemessen.

Außerdem befindet sich in der Grünanlage das Kernstück des Baugebietes, eine Wasserfläche. Diese erstreckt sich von der Planstraße A bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg in ca. 30,00 m Abstand von der Ummerschen Heerstraße. Sie nimmt das Regenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich auf. Darüber hinaus er-

füllt die Wasserfläche die Funktion eines Regenrückhaltebeckens, da der Vorflutgraben nur begrenzt aufnahmefähig ist. Damit wurde den Forderungen der unteren Wasserbehörde (Landkreis) Rechnung getragen.

Die Wasserfläche sollte in der Regel eine Stauhöhe von ca. 30 cm haben, damit sich eine entsprechende Vegetation entwickeln kann. In einigen Teilbereichen abseits des Kinderspielsplatzes sollte sogar eine Mindestwassertiefe von 80 - 100 cm vorhanden sein, um so eine ausreichende Sauerstoffzufuhr auch bei längeren Frostperioden zu gewährleisten. Die Böschung sollte mit einem Neigungswinkel von 1 : 3 bis 1 : 4 angelegt werden. Darüber hinaus sollten auch Flachzonen ausgebildet werden. Soweit erforderlich, ist das Becken mit Ton abzudichten, damit ständig Wasser in dem Becken gehalten wird.

Die Vorgärten sollten überwiegend durch standortgerechte Gehölze geprägt sein. Auf heckenmäßige Anpflanzungen von Koniferen wie Fichten, Tannen, Lebensbäume u. ä. sollte, soweit dies nicht bereits durch die Gestaltungssatzung untersagt ist, verzichtet werden.

VI. Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten. Die Umgehung der B 4 verläuft westlich des Baugebietes in einem Abstand von ca. 600 m. Bei diesem Abstand sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Im Süden und Osten grenzt allgemeines Wohngebiet an. Hier sind Immissionen ebenfalls nicht zu erwarten. Als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden Schutzpflanzungen festgesetzt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Gifhorn. Bei einer künftigen Bebauung des Bereiches sind die künftigen Schutzgebietsbestimmungen zu beachten.

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf das Kleinklima sollten großflächige Versiegelungen von Grundstücksteilen durch Verbundpflaster oder ähnliches vermieden werden. Längere Zufahrten und Stellplätze sollten nur mit Fahrspuren angelegt werden und die Randbereiche mit Schotterrasen oder Rasengittersteine befestigt werden.

VII. Festsetzungen über die bauliche Nutzung

Die baulich genutzten Flächen werden im gesamten Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, daß das Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient.

Nutzungen, die in einem solchen Gebiet Probleme verursachen könnten, werden somit schon in der Entstehungsphase unterbunden. Die "sparsame Erschließung" in Verbindung mit einer Mischfläche läßt die ausnahmsweise nicht störende gewerbliche Nutzung mit dem dadurch zusätzlich verursachten Verkehr nicht zu.

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wird offene Bauweise festgesetzt. Im westlichen und östlichen Planbereich wird diese auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um hier eine größere Verdichtung zu vermeiden. Der Charakter eines Einfamilienhausgebietes soll hier sichergestellt werden.

Entlang der Grünfläche und der Ummerschen Heerstraße sind Hausgruppen festgesetzt. Diese sind in Teilbereichen länger als 50 m zulässig. In diesem Kernstück des Baugebietes wird der höchste Wohnwert sein. Um möglichst viele Menschen in diesen Genuß kommen zu lassen, wurde bei diesen Grundstücken eine höhere Ausnutzung festgesetzt.

In den Bereichen in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren.

Nebenanlagen und Garagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei den geringen Grundstücksgrößen von 600 - 750 m² bei Einzelhäusern und 250 - 350 m² bei Reihenhäusern sollen die ohnehin schon geringen Freiflächen weitestgehend von Bebauung freigehalten werden. Diese Flächen sollen uneingeschränkt für die Naherholung und den Naturgenuß auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stehen. Die Nebenanlagen können innerhalb der großzügig bemessenen überbaubaren Flächen in ausreichender Größe errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Bebauungstiefe im Mittel von 17,00 m angeboten. Damit wird eine Staffelung von Gebäuden und unterschiedlichen Hausformen ermöglicht. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ausgenommen ist ein Bereich im Westen. Um hier eine Staffelung der Wohngebäude zu erreichen, wurden dort auf beiden Seiten der Straßen Baulinien festgesetzt.

VIII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Gifhorn an die zentrale Wasserversorgung der Ortschaft Kästorf.

Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassernetz zugeführt. Die Leitungen verlaufen im öffentlichen Straßennetz. Lediglich von der Wendeanlage ist aus Kostengründen ein Leitungsrecht zur Wilscher Straße hin vorgesehen.

Das Oberflächenwasser wird über ein Rückhaltebecken in einen Vorflutgraben außerhalb des Geltungsbereiches geleitet. Von dort gelangt es direkt in die Ise.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz. Versorgungsträger hierfür ist die Land-Elektrizität Wolfsburg-Fallersleben. Die erforderlichen Leitungsrechte und der Standort für eine Netzstation wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Soweit die Leitungsrechte innerhalb von überbaubaren Flächen verlaufen, ist dafür Sorge zu tragen, daß die Leitungen ~~und~~ *durch* Nebenanlagen (Garagen, Abstellräume) überbaut werden können.

Bei genügendem Anschlußinteresse kann die Versorgung des Gebietes mit Erdgas durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt werden.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Sie wird durch ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen einmal wöchentlich durchgeführt.

Um einen ausreichenden Brandschutz zu gewährleisten, müssen die Wasserleitungen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen. Davon ist jeder zweite Hydrant als Überflurhydrant auszubilden. Die Straßen, die als Mischflächen ausgebaut werden sollen, sind so zu gestalten, daß der Einsatz von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen jederzeit gewährleistet ist.

IX. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	45 440 m ²	=	80,5 %
Verkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün)	ca.	8 100 m ²	=	14,5 %
Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)	ca.	1 200 m ²	=	2,0 %
Öffentliche Grünfläche				
Spielplatz	ca.	500 m ²	=	1,0 %
Parkanlage	ca.	1 260 m ²	=	2,0 %
gesamt	ca.	56 500 m ²	=	100,0 %
			=====	

X. Bodenordnungsmaßnahmen


Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt. Soweit erforderlich, soll versucht werden, möglichst zu einer freiwilligen Bodenordnung zu kommen.

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Plätze und Wege in Anspruch zu nehmen.

XI. Kosten

Der Umfang des Erschließungsaufwandes richtet sich nach § 128 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB.
Gemäß § 129 BauGB trägt die Stadt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die übrigen 90 % sind von den Eigentümern aufzubringen.


Gifhorn, den 25.04.1989



(Birth)
Bürgermeister

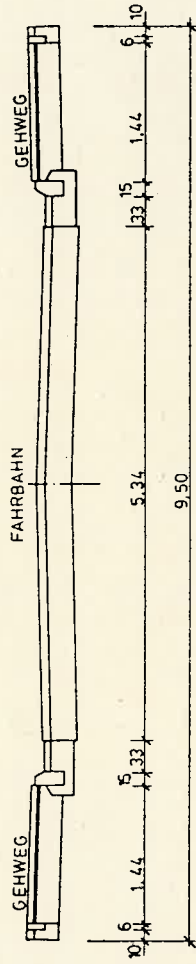


Der Stadtdirektor
i. V.

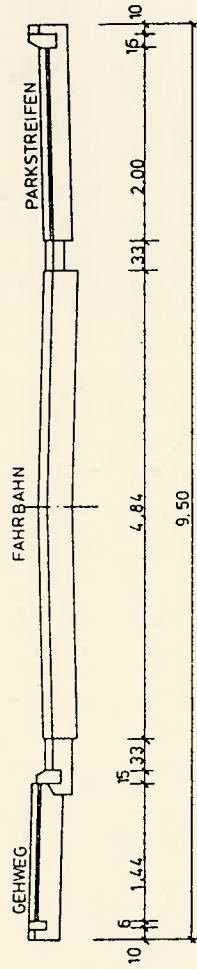

(Jans)
Stadtrat

Anlage zur Begründung

AUSBAU UMMERSCHER HEERSTRASSE



ALTERNATIVE A



ALTERNATIVE B

AUSBAU PLANSTRASSE A UND B

