URSCHRIFT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17/67 „Innenstadt Teil I Nord", Abschnitt E, Neufassung 1998, Teilbereich 1

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (LROP 1994) und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (RROP 1995) als Mittelzentrum enthalten. Damit ist einerseits die Aufgabe, die Bevölkerung mit Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen zu versorgen verbunden, andererseits sind auch Wohngebiete zu schaffen und zu erhalten. Dabei sind Wohngebiete unterschiedlicher Art und Strukturierung zu sichern und bereitzustellen. Zudem ist der südliche Allerarm im Stadtgebiet als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung dargestellt. Dieses Vorsorgegebiet ist zu sichern. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient diesen Zwecken und ist daher mit der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Anlaß der Planung

Die Bodemannstraße wird durch eine repräsentative Bebauung auf relativ großen Grundstücke gekennzeichnet. Dies hat seinen Ursprung in der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches, der, ehemals am Rande der Stadt gelegen, erst nach 1910 der Bebauung zugeführt wurde, und sich zu einer großbürgerlichen Villenstraße entwickelte. Die Gebäude orientieren sich zur Straße, während die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke weitgehend von Bebauung freigehalten sind.
Diese ursprüngliche Struktur hat sich weitgehend bis heute erhalten und soll in dieser Form auch erhalten werden. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan weist auf den Grundstücken hingegen noch große überbaubare Flächen auch in den rückwärtigen Bereichen aus. In zunehmendem Maße bestehen jetzt Absichten, auch diese Grundstücksteile intensiv zu nutzen und zu versiegeln. So sind auf einigen Grundstücken bereits größere Stellplatzflächen entstanden. Gebäude wurden bisher nur in einem Fall (Bodemannstraße 16) errichtet. Es lagen aber bereits mehrfach Bauanträge vor. Wegen der Lage der Grundstücke im Sanierungsgebiet und der Tatsache, daß die Bodemannstraße als Gruppe baulicher Anlagen unter Denkmalschutz steht, konnten weitere Eingriffe in die Siedlungsstruktur vermieden werden. Der vorliegende Entwurf soll jetzt die zukünftige Nutzung der Grundstücke planungsrechtlich sichern, wobei der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche eine große Priorität zukommt.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,7 dar. Von diesen Vorgaben wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, mit Ausnahme der durchschnittlichen Geschoßflächenzahl, nicht abgewichen. Insgesamt ist der Bebauungsplan damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Entwicklung des Planes

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt" der Stadt Gifhorn. Die Sanierungssatzung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn vom 15.01.1981 rechtsverbindlich geworden.

Für den Bereich des Plangebietes gilt derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 17/67 „Innenstadt Teil I Nord", Abschnitt E.

Der derzeit geltende Bebauungsplan beinhaltet für die Mehrzahl der betroffenen Grundstücke folgende Festsetzungen:

WA	- allgemeines Wohngebiet
II	- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	- offene Bauweise
GRZ 0,3	- Grundflächenzahl mit festgesetztem Höchstmaß
GFZ 0,6	- Geschoßflächenzahl mit festgesetztem Höchstmaß

Lediglich für das Grundstück Bodemannstraße 26 (Flurstück 71/19) ist abweichend davon eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Entlang der Bodemannstraße verläuft die vordere Baugrenze in der Regel in einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze. Die Tiefe der überbaubaren Fläche schwankt zwischen 25 und 35 m.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im Norden durch die Bodemannstraße und im Osten durch die Lindenstraße abgegrenzt. Im Süden bildet die Aller die Grenze. Die westlichen Grenzen der Flurstücke 76/3 (Flur 8) und 101/9 (Flur 7) grenzen das Plangebiet nach Westen hin ab. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Gifhorn.

Denkmalschutz

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind als Bestandteile einer Gruppe baulicher Anlagen nach § 3 (3) NDSchG unter Denkmalschutz gestellt. Die Gruppe umfaßt noch weitere Gebäude (Bodemannstraße 13, 21, 23, 25 sowie Lindenstraße 35), die aber außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Grund für die Unterschutzstellung ist die siedlungsgeschichtliche und städtebauliche Situation der Bodemannstraße. Besonders hervorzuheben ist dabei, daß zur Gruppe baulicher Anlagen nicht nur die Gebäude, sondern auch die Pflanzen, Frei- und Wasserflächen in der Umgebung gehören. Im Fall der Bodemannstraße sind es im besonderen die Hausgärten und der Uferbereich, die einen wesentlichen Anteil des Ensembles ausmachen.

Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Gifhorn über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt" (ÖBV). Ein wesentliches Ziel der ÖBV ist der Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes der

Gebäude. Dazu wird z. B. geregelt, dass vorhandene Sprossenfenster erhalten werden und bei der Gebäudeaußenflächengestaltung ortsuntypische Materialien und Farben ausscheiden. Darüber hinaus wird das Erscheinungsbild der Baukörper durch die Vorgabe der üblichen Dachneigungen, -formen und -farben geschützt.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bebaut. Im Bereich des Bebauungsplans sind Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete nicht ausgewiesen. Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Ein nach § 28 a Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) besonders geschütztes Biotop befindet sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich. Die Grundstücke sind bis auf die Gebäude einschließlich ihrer Nebenanlagen und Stellplätzen mit den Zufahrten bisher weitgehend unversiegelt.
Unmittelbar südlich der Grundstücke verläuft die Aller, die im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung enthalten ist. An sie schließt wiederum der Bereich des Kaninchengartens an. Dieser wird u. a. durch seinen Großbaumbestand geprägt. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Bodemannstraße bilden so, in Verbindung mit der Aller und dem Kaninchengarten, einen natürlichen innerstädtischen Grünzug. Der Ufer- und Randbereich der Aller stellt darüber hinaus eine wichtige Grünverbindung im Rahmen eines Freiraumkonzeptes dar. Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn schlägt hier Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege eines, das Ortsbild prägenden Grünsystems, im Bereich der Fließgewässer vor. In diesem Zusammenhang sollen die an die Aller angrenzenden Bereiche vor heranrückender Bebauung geschützt werden. Für den Bereich der Grundstücke empfiehlt der Landschaftsplan den Erhalt des gewachsenen Ortskernes und die Pflege des ortsbildprägenden Baumbestandes.

Planungsinhalte, Festsetzungen

In der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Innenstadt" wurde für die Innenstadt u. a. das städtebauliche Konzept des Erhaltes der gewachsenen Stadtstruktur, insbesondere des historischen Stadtgrundrisses, vorgegeben. Hier konkretisiert das Stadtbildkonzept eine offene, durchgrünte Raumkante entlang der Bodemannstraße und raumbegrenzende Grünzüge beiderseits der Aller.

Des weiteren werden Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnbedingungen gefordert. Dies kann durch die Sicherung der Wohnnutzung in der Innenstadt, besonders in hochwertigen Wohnsituationen, wie z. B. in der Bodemannstraße / Wallgarten erreicht werden. Ein Teilaspekt ist dabei die Wohnumfeldverbesserung durch die Schaffung bzw. den Erhalt von privaten Grün- und Freiräumen. Wohnungsbezogene Dienstleistungen und Handwerksbetriebe sollen weiterhin zugelassen sein.

Einige grundlegende Festsetzungen des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden einige der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich nicht mit dem Charakter eines hochwertigen, innenstadtnahen Wohngebietes vereinbaren lassen. Bei dem Maß der baulichen Nutzung bleibt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen erhalten. Die Bauweise wird mit der Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls unverändert übernommen. Die bisherige Bebauung ist

entweder bereits vor der Rechtskraft des zu ändernden Bebauungsplanes oder im Rahmen dieser vorstehenden Festsetzungen entstanden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hingegen geändert. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine maximale GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Nur für das Grundstück Bodemannstraße 26 wird eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, die auf jedem Grundstück die überbaubare Fläche einzeln festlegen, verbunden. Dadurch wird erreicht, daß eine größere Erweiterung der Bebauung unterbleiben muß und der Charakter des denkmalgeschützten Bereiches erhalten bleibt. Es ist nicht zu erwarten, dass, wie in der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurde, die Grundstücke empfindlich an Wert verlieren werden. Der besondere Charakter der Grundstücke, der zu ihrem Wert beiträgt, wird erhalten. Darüber hinaus orientiert sich die Preise der Grundstücke am derzeitigen Bestand, wie sich aus der im Sanierungsgebiet vorgeschriebenen Kaufpreisprüfung ergibt.
Entlang der Bodemannstraße wird eine Baulinie festgesetzt. Damit wird verhindert, daß die geschlossene Gebäudeflucht durch zurückweichende Bebauung unterbrochen wird. Um sowohl die Freiräume zwischen den Gebäuden als auch die prägenden Ansichten der Gebäudefronten zu erhalten, wird die Baulinie bis zu einer Entfernung von zwei Metern zur vorderen Gebäudekante entlang der seitlichen Gebäudeseiten nach hinten geführt. Daran anschließend wird eine Baugrenze festgesetzt. Die seitliche Baugrenze kann durch untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Windfang oder Treppenhaus) überschritten werden (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Dadurch wird erreicht, daß Gebäudeerweiterungen, die der inneren Erschließung der Gebäude dienen (z. B. Treppenhäuser) um sie geänderten Anforderungen anpassen (z. B. Trennung von Erdgeschoß und Obergeschoß in separate Einheiten) zulässig sind, ohne daß erheblich in die äußere Gestalt des Hauptbaukörpers eingegriffen werden muß. Der Charakter der Einzelbebauung bleibt deutlich erhalten. Die übergroßen überbaubaren Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden entsprechend der städtebaulichen Ziele aufgegeben. Um trotzdem eine Erweiterung der Gebäude zu ermöglichen, werden in der Regel im Osten, im Westen und Süden der Gebäude überbaubare Flächen festgesetzt. Ein Teil der Gebäude auf dem Grundstück Bodemannstraße 16 liegt damit außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Diese Gebäudeteile unterliegen dem Bestandsschutz.
Während der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, die rückwärtige Bebauungsgrenze, über die jetzt gewählte Festsetzung hinaus, zu erweitern und auch vorhandene Nebenanlagen einzubeziehen, damit diese, nach einem Umbau in die Hauptgebäude einbezogen werden können. Dies würde jedoch dazu führen, dass die baulichen Erweiterung erheblich größer ausfallen könnten, als sie das jetzige städtebauliche Konzept vorsehen. Gegenüber den denkmalschützerischen Belangen, den Belange des Natur- und Gewässerschutzes sowie den städtebaulichen Zielen werden die privaten Interessen jedoch zurückgestellt.
Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen wird auf einen Bereich mit 4 m Abstand zur Bodemannstraße und nördlich der Linie A - B beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 2 und 3). Damit wird erreicht, daß der Vorgartenbereich und die Gartenflächen von Bebauung mit Garagen und überdachten Stellplätzen freigehalten wird. Im Vorgartenbereich sind auch Stellplätze ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Dies erfolgt, um den Charakter der Bebauung (Villen mit Vorgartenbereich) zu erhalten. Ausgenommen sind nur die unmittelbaren Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen. Eine Doppelnutzung dieser Flächen soll nicht unterbunden werden, da damit weitere Versiegelungen, durch zusätzlich anzulegende Stellplätze, vermieden werden können. Nebenanlagen werden im Vorgartenbereich ebenfalls ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 4). Südlich der Linie A - B wird

auch die Anlage von Stellplätzen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 3), um ein Vordringen in den zu schützenden Gartenfreiraum zu verhindern.
Während der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, abweichend von dieser Festsetzung, auch südlich der Linie A - B Stellplätze zuzulassen, damit der Bedarf an Stellplätzen, z. B. auch für Kunden, auf den Grundstücken befriedigt werden kann. Hier wird den oben formulierten städtebaulichen Zielen, den öffentlichen Belangen des Denkmalschutzes des Natur- und Gewässerschutzes der Vorrang vor den privaten Interessen gegeben. Es wird zudem die Größe der Nebenanlagen südlich der Linie A - B auf max. 15 qm Grundfläche festgesetzt, damit hier nur geringe Flächen versiegelt werden und nur eine, in ihrer Größe, dem Gartenbereich angepaßte Bebauung mit Nebenanlagen erfolgt.

Es verbleiben aber genügend Flächen, um bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze nachzuweisen. In Bereich südlich der Linie A - B wird auch die Größe der zulässigen Nebenanlagen eingeschränkt, um unangemessene große Baukörper und Versiegelungen zu vermeiden (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

Die in den Katasterunterlagen als Fluß ausgewiesenen Flurstücke werden als Gewässer festgesetzt. Der tatsächliche Verlauf der Uferlinie kann von dieser Ausweisung abweichen.

Entlang der Aller wird zudem eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dient dazu, den Uferrandstreifens des Fließgewässers in seiner bestehenden, begrünten Gestalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (s. textl. Festsetzung Nr. 7.).
Die Aller stellt, mit ihrer Randbegrünung, einerseits eine wichtige innerörtliche Grünverbindung dar, die zu erhalten ist. Andererseits prägt der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf den großen Grundstücken, in Verbindung mit der villenartigen Bebauung, den zu schützenden Charakter der südlichen Bodemannstraße.
Darüber hinaus dient die Festsetzung der Absicherung und Entwicklung des linearen Vorsorgegebietes des RROP. Neuanpflanzungen in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen vorzunehmen. Damit wird langfristig eine ökologische Aufwertung des Uferrandstreifens in diesem wichtigen innerstädtischen Abschnitt der Aller sichergestellt.

Die Wasserflächen werden in die Fläche einbezogen. Es soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass eine mögliche Umgestaltung des bestehenden Zustandes die städtebaulichen und regionalplanerischen Ziele berücksichtigen sollte. Auf den nicht als Wasserflächen festgesetzten Grundstücksflächen weist die Fläche in der Regel eine Breite von 8 m auf. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes verringert sich die Breite, um auf die beengte Situation zwischen bestehender Bebauung und Gewässerverlauf Rücksicht zu nehmen. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, mit Ausnahme der Wasserflächen, bei der Berechnung der GRZ und der GFZ als Grundstücksfläche einzubeziehen.

Berücksichtigung des Umweltschutzes

Die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. deren Änderung ist in der Regel mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, über deren Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Dem Belang des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wird dadurch Rechnung getragen, daß bereits erschlossene, im Innenbereich des Siedlungsgefüges gelegene Flächen, für die bauliche Nutzung herangezogen werden.
Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die Sicherung der vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen entlang der Aller Rechnung getragen. Eine wichtige Grünverbindung wird vor Veränderungen, u. a. durch bauliche Anlagen, wie es im bisher gültigen Bebauungsplan zulässig war, geschützt. Damit wird auch ein Ziel des Landschaftsplanes erfüllt.
Hinsichtlich des Schutzgutes Bodens wird ebenfalls eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Stand erreicht. Der Umfang der zulässigen Bodenversiegelungen wird durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen und der Einschränkung von weiteren Versiegelungen (z. B. Stellplätzen) verringert. Dies hat gleichzeitig Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Versickerung von Oberflächenwasser wird gefördert. Darüber hinaus wird ein unmittelbarer Schadstoffeintrag durch Emissionen von Stellplatzanlagen (Abspülung) in die Aller durch den Ausschluß von Stellplatzanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verringert.
Auch hinsichtlich des Schutzgutes Klima wird eine Verbesserung gegenüber dem bisher rechtlich Zulässigem erreicht. So wird z,. B. der auf das Kleinklima ausgleichend wirkende Baumbestand abgesichert. Die Anlage von versiegelten Flächen und Gebäuden, die zu einer erhöhten Erwärmung des Umfeldes (Rückstrahlung) beitragen, wird eingeschränkt.
Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die Belange des Umweltschutzes besser gestellt als sie in den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes berücksichtigt sind. Damit werden mit dem Planentwurf keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft verursacht. Es liegt kein Eingriff vor.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die „Bodemannstraße“ und die „Lindenstraße“ gegeben.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten im Plangebiet liegt nicht vor.

Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Plangebiet nicht ein. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17/64 „Innenstadt Teil I Nord", Abschnitt E, Neufassung 1998, Teilbereich 1 werden folgende Flächen festgesetzt:

Größe des Plangebietes	ca. 22.380 qm	=	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 16.940 qm	=	75,7 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 140 qm	=	0,6 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 5300 qm	=	23,7 %
davon: Wasserfläche	ca. 2.140 qm	=	(9,6 %)

Wohneinheiten: es werden keine neuen WE festgesetzt

Die Größe der Flächenfestsetzungen des allgemeinen Wohngebietes ist gegenüber dem zuvor geltenden Bebauungsplan nahezu unverändert. Im Bereich des Grundstückes Bodemannstraße 26 wird der Plan an den inzwischen durchgeführten Straßenausbau angepaßt. Die Straßenverkehrsfläche, die im vorhergehenden Bebauungsplan festgesetzt war, verringert sich zugunsten der Fläche „allgemeines Wohngebiet" um ca. 40 qm.

Kostenaufstellung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt, außer den Aufwendungen für die Planung keine Kosten.

Gifhorn, den 12. Juli 1999

STADT GIFHORN

Birth
Bürgermeister

Jans
Stadtdirektor