URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 19
„Bei der Windmühle"
3. Änderung

Inhalt

A) Allgemeines ... 3
1. Raumordnung und Landesplanung ... 3
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage ... 3
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes ... 4
4. Fachplanungen ... 4
5. Notwendigkeit der der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 5

B) Planungsinhalte ... 6
1. Öffentliche Grünfläche ... 6
2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen ... 6
   2.1 Straßen und Wege ... 6
   2.2 Ruhender Verkehr ... 6
3. Ver- und Entsorgung ... 7
4. Brandschutz ... 7
5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen ... 7
6. Ablauf des Planverfahrens ... 9
   6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ... 9
   6.2 Öffentliche Auslegung ... 9
   6.3 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ... 9

C) Umweltbelange ... 10
1. Grünordnung und Landschaftspflege ... 10
2. Denkmalpflege ... 10
3. Immissionsschutz ... 10
4. Altablagerungen ... 11

D) Realisierung der Planung ... 11
1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet ... 11

E) Flächenbilanz ... 12

A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP) ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Bahnhof Gifhorn Stadt.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.000 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 31.01.2023).

Der Planbereich befindet sich unmittelbar südlich der B 188 im Nordwesten der Kernstadt.

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet ist als bestehender Siedlungsbereich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt. Darüber hinaus gibt es keine zeichnerischen Festlegungen für das Gebiet. Der Änderungsbereich grenzt südlich an die Bundesstraße B 188 an, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Hauptverkehrsstraße enthalten ist. Mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Bei der Windmühle" werden Flächen für Garagen und Grünflächen künftig ausschließlich als öffentliche Grünflächen für Sport- und Freizeitanlagen und/oder Spielplatz festgesetzt. Diese steht nach Auffassung der Stadt mit den Zielen der Raumordnung im Einklang.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet und das Symbol für einen Spielplatz wirksam dargestellt. Aus dieser Darstellung wird eine öffentliche Grünfläche u.a. mit der Zweckbestimmung für einen Spielplatz, Sport- und Freizeitanlagen entwickelt. Dabei soll unter anderem auch die Errichtung eine Bikepark Anlage oder eines sogenannten Dirtspots möglich gemacht werden.

Da die Planung als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a (4) BauGB als Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 19 „Bei der Windmühle", der am 24.02.1967 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn rechtskräftig

wurde und seine 2. Änderung, die am 19.07.1973 in Kraft getreten ist. Dort ist rechtskräftig eine Fläche für Garagen und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche soll auf den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung ausgedehnt werden und zur Zweckbestimmung Spielplatz soll zusätzlich das Planzeichen für Sportanlagen dazukommen. Durch die textliche Festsetzung wird bestimmt, dass zusätzlich auch Freizeitanlagen und die Errichtung einer Bikepark Anlage oder eines Dirtspots zulässig sein sollen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung um den Bedarf an Infrastrukturanlagen für Kinder und Jugendliche im Freien zu decken. Der Planbereich umfasst rd. 3.200 m², die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht versiegelt werden dürfen. Somit kann gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB von den Möglichkeiten des Verfahrens Gebrauch gemacht werden. Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind nicht zu erwarten. Die Grundlage für die Planung gem. § 13a BauGB und das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,32 ha und befindet sich südlich der Bundesstraße B 188, am Gerstenweg. Im Süden befindet sich ein allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das allgemeine Wohngebiet ist nicht Gegenstand der Änderung.

Der Zustand des Planbereiches ist vor Ort aktuell durch die Nutzung als Bolzplatz mit einem Ballfangzaun entlang der Bundesstraße und den randlichen Baumbestand geprägt.

4. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft an dieser Stelle keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Da der Planbereich sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet und durch die Bauleitplanung Rechtssicherheit für die tatsächlich ausgeübte Nutzung als Ballspielplatz geschaffen werden soll, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals zugelassen.

5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Stadt beabsichtigt, südlich der Bundesstraße B 188 am Gerstenweg den bestehenden Ballspielplatz, für den im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Hälfte eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" und zur anderen Hälfte Fläche für Garagen festgesetzt ist, planungsrechtlich abzusichern und die Option auch für andere Nutzungen als Sport- und Freizeitanlage für Kinder und Jugendliche zu schaffen.

Die südlich angrenzenden Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da mit der Planung die bestehenden Spiel- und Freizeitbereiche für Kinder und Jugendliche auch für die Zukunft gesichert werden und die Nachbarschaftssituation dem Grunde nach nicht verändert wird, sind keine Konflikte zur erwarten. Insbesondere haben sich die Anwohner bereits dahingehend geäußert, dass Sie die Nutzung als Ballspielplatz sehr begrüßen.

Der Planbereich befindet sich im Verkehrslärm vorbelasteten Bereich an der Bundesstraße B 188. Eine Beeinträchtigung der spielenden oder Sport treibenden Kinder und Jugendlichen durch den Verkehrslärm ist insofern nicht zu besorgen, da die bestehende Nutzung hier lediglich planungsrechtlich abgesichert wird. Hinsichtlich der Emissionen aus der Nutzung als Spielplatz ist davon auszugehen, dass Kinderlärm zu den im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmenden Geräuschen des Lebens gehört. Bei Errichtung von Sport- oder Freizeitanlagen, von deren Betrieb über das in allgemeinen Wohngebieten typische Maß hinausgehende Emissionen zu erwarten wären, wie zum Beispiel bei einer Tennisanlage, wäre der Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen.

Die Anlage und der Betrieb einer Bikepark Anlage, auf der Kinder und Jugendliche mit Fahrrädern den Parcours absolvieren, ist nicht mit Emissionen verbunden, die in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu nicht ortsüblichen Beeinträchtigungen führen würden. Insbesondere ist bei der Nutzung von Spielplätzen, zu denen nicht kommerzielle Bikepark Anlagen gehören, davon auszugehen, dass die Nutzung in der Nacht und in den Ruhezeiten nicht stattfindet.

B) Planungsinhalte

1. Öffentliche Grünfläche

Es werden 0,32 ha öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war bisher lediglich die Hälfte als Grünfläche festgesetzt, die andere Hälfte war für eine Bebauung mit Garagen vorgesehen. In der Örtlichkeit wird der Bereich bereits seit Jahren als Ballspielplatz genutzt. Es ist mit zwei Fußballtoren und gegenüber der Bundesstraße B 188 mit einem Ballfangzaun ausgestattet.

1.1 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz und Sportanlagen

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der tatsächlich ausgeübten Nutzung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz" und „Sportplatz" festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Anlage und der Betrieb von Spielplätzen, Ballspielplätzen, Freizeit- und Sportanlagen, insbesondere einer Bikepark Anlage/ eines Dirtspots zulässig sind.

Am Übergang zum Ährenweg und zur Bundesstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Anlage einer dichten Sichtschutzhecke aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Vor Ort ist ein Baum- und Strauchbestand vorhanden. Um den Erhalt des Bestandes zu sichern, wird eine Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hinsichtlich des übrigen Baumbestandes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung.

2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

2.1 Straßen und Wege

Die Erschließungsstraßen sind mit dem Gerstenweg und dem Ährenweg bereits vorhanden. Nördlich grenzt die ebenfalls vorhandene Bundesstraße B 188 an. Dort gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot. Eine Bauverbotszone von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand ist gem. Fernstraßengesetzt (FStrG) einzuhalten.

2.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind am Gerstenweg vorhanden. Durch die Planung treten keine Veränderungen hinsichtlich der Belange des Ruhenden Verkehres im öffentlichen Raum ein.

3. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind dem Grunde nach bereits vorhanden. Gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen im Netz der Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen sind im Rahmen der Realisierung abzustimmen und erforderlichenfalls vorzunehmen.

4. Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde die Grundversorgung mit Löschwasser. In den technischen Regeln und Mitteilungen der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) und des Deutschen Institutes für Normung (DIN e.V.) wird Weiteres geregelt.

Die Grundversorgung mit Löschwasser richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in einem Baugebiet. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich eine bestehende Freiflächennutzung planungsrechtlich abgesichert. Baurechte werden mit der Planung nicht begründet.

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Kreisarchäologie

Mit Schreiben vom 21.05.2023 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Ver- und Entsorgung

Mit ihrem Schreiben vom 03.05.2023 weist die **Deutsche Telekom Technik GMBH, Technik Niederlassung Nord, Braunschweig** auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unter-irdische Ver- und Entsorgungsanlagen" hin, dass bei Baumpflanzungen zu beachten ist.

- Immisionsschutz

Die **NLSTBV - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel** teilt am 05.05.2023 Folgendes mit:

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

- Kampfmittelbeseitigung

Am 19.04.2023 weist die **LGLN, Regionaldirektion Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst** darauf hin, dass ein allgemeiner Kampfmittelverdacht besteht. Beim Auffinden von Hinweisen auf Abwurfkampfmittel bei Erdarbeiten ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidirektion oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

6. Ablauf des Planverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a nach § 3 (1) BauGB wurde verzichtet. Im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB ist der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben worden sich gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 06.04.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

6.2 Öffentliche Auslegung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13a nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 21.04.2023 bis 22.05.2023 gegeben.

6.3 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2023 zur Stellungnahme bis zum 22.05.2023 aufgefordert.

C) Umweltbelange

1. Grünordnung und Landschaftspflege

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Durch die Planfestsetzungen wird der bestehende Ballspielplatz planungsrechtlich abgesichert. Mit der Festsetzung des Planbereiches im Umfang von 0,32 ha werden öffentliche Grünflächen gesichert, von denen zuvor etwa die Hälfte mit Garagen bebaubar gewesen wäre. Insofern wird hinter den ursprünglichen Planfestsetzungen zurückgeblieben und es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. das Ortsbild ermöglicht, die nicht bereits zuvor möglich gewesen wären.

Auf dem Gelände gibt es eine Randeingrünung, die als Sichtschutzhecke entstanden ist. Diese wird planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist ebenfalls zu beachten.

2. Denkmalpflege

Denkmale sind weder im Planbereich noch in seiner Umgebung bekannt. Ebenso sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so sind diese umgehend der zuständigen Stelle zu melden. Alle Funde und Befunde sind zu sichern.

3. Immissionsschutz

Der Planbereich ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 188 vorbelastet. Durch die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes war an dieser Stelle bereits für etwa die Hälfte des Planbereiches eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt. Künftig werden insgesamt 0,32 ha in gleicher Weise festgesetzt. Die grundsätzliche nachbarschaftliche Situation wird nicht verändert. Insofern ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Verkehrslärmes kein Konflikt besteht.

Hinsichtlich der Emissionen aus der Nutzung als Spielplatz ist davon auszugehen, dass Kinderlärm zu den im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmenden Geräuschen des Lebens gehört. Bei Errichtung von Sport- oder Freizeitanlagen, von deren Betrieb über das in allgemeinen Wohngebieten typische Maß hinausgehende Emissionen zu erwarten wären, wie zum Beispiel bei einer Tennisanlage, wäre der Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen.

Die Anlage und der Betrieb einer Bikepark Anlage, auf der Kinder und Jugendliche mit Fahrrädern den Parcours absolvieren, ist nicht mit Emissionen verbunden, die in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu nicht ortsüblichen Beeinträchtigungen führen würden. Insbesondere ist bei der Nutzung von Spielplätzen, zu denen nicht kommerzielle Bikepark Anlagen gehören, davon auszugehen, dass die Nutzung in der Nacht und in den Ruhezeiten nicht stattfindet.

Mit Immissionskonflikten ist auf Grund der Planung nicht zur rechnen.

4. Altablagerungen

Altstandorte sind nicht bekannt. Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

D) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Alle Straßen und öffentlichen Flächen zur Erschließung des Planbereiches sind bereits vorhanden. Kostenverursachende Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet sind nur dann zu erwarten, wenn statt des bestehenden Ballspielplatzes im Planbereich eine Bikepark Anlage errichtet wird.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	3.200 m²
Bisherige Festsetzung:	
Fläche für Garagen	1.600 m²
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz"	1.600 m²
Geplante Festsetzungen:	
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz" und „Sportplatz"	3.200 m²

Gifhorn, 04.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN