

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49/80 "Weiland"

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Baugebiet Weiland handelt es sich um einen Bereich, der teilweise schon bebaut ist. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird für das Plangebiet der o.g. Bebauungsplan aufgestellt. Ziel und Zweck der Planung ist es, die Erschließung des Baugebietes zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der endgültige Ausbau der bereits vorhandenen und die Neuanlage von Erschließungsanlagen vorbereitet werden. Das Gebiet ist von mehreren Seiten von Emissionsquellen umgeben, im Süden von einem rechtsverbindlich festgesetzten Industriegebiet (Heidland Nord), im Westen von der Ortsumgehung Gifhorn (B4), im Norden durch die Kläranlage und im Osten durch den Stadtkernzubringer West (Winkeler Straße) und durch die Bundesbahnstrecke Gifhorn/Isenbüttel-Uelzen. Hier gilt es eine gewisse Abstufung zwischen Wohnbereichen und Emissionsquellen zu erreichen und einer höheren Verdichtung mit echtem Wohngebietscharakter entgegen zuwirken. Im Parallelverfahren wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt z.T. in den Fluren 30, 34 und 35 von Gifhorn und wird etwa begrenzt im Norden durch eine ca. 50m nördlich der Straße Weiland verlaufende Linie, im Osten durch die Bahnlinie Gifhorn-Isenbüttel und im Süden durch die Forstfläche Brenneckenberg. Die genaue Begrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

III. Flächenaufteilung

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 11,75ha.

a) Dorfgebiet (MD) ca.	65.700qm
Mischgebiet (MI)	7.900qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) ca.	25.000qm
Öffentliche Verkehrsflächen u. Kinderspielplatz ca.	8.900qm
	117.500qm

b) Die öffentlichen Verkehrsflächen mit Kinderspielplatz betragen somit:

$$\frac{9.100 \times 100}{117.500} = 7,8\% \text{ der Bruttobaulandfläche}$$

IV. Besondere Merkmale

Der Planbereich wird von einer Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost überquert. Die maximale Bauhöhe beträgt 70m ü.NN, das entspricht einer Höhe von ~ 15,00m über Grund. Im Plangebiet verläuft die Trasse einer 110 KV-Freileitung der Land-Elektrizität - Fallersleben/ Wolfsburg GmbH. Beidseitig der

Trassenachse ist eine Schutzzone von 25,00m festgelegt. Innerhalb dieser Schutzzone dürfen Hochbauten nur bis zu einer Höhe von 10,00m über dem vorhandenen Gelände errichtet werden. Die einzuhaltende Bauhöhe ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Land-Elektrizität-Fallersleben/Wolfsburg GmbH festzulegen.

An der Nordgrenze des Geltungsbereiches wird ein Pflanzgebot als Sichtschutz zur Abschirmung des Dorfgebietes gegenüber der Kläranlage festgesetzt.

Auf den Flurstücken 51 und 50/2 ist die Baugrenze beidseitig der gemeinsamen Flurstücksgrenze in einem Abstand von je 7m festgesetzt, um angrenzende landwirtschaftliche Flächen erreichen zu können. Die Anlage eines Privatweges im Bereich der derzeitigen gemeinsamen Flurstücksgrenze ist damit möglich.

V. Bauliche Nutzung

Die ursprüngliche Planungsabsicht, den Bebauungsplan "Weiland" (Fassung der 1. öffentlichen Auslegung) entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung (Fassung vom 18.08.1978) zum Wohngebiet zu entwickeln, war aus Immissionschutzgründen nicht zu verwirklichen. Durch die stark voneinander abweichenden Immissionsgrenzwerte von Industriegebieten und Wohngebieten wird - sofern eine städtebauliche Neuordnung erfolgen soll - ein stufenweiser Übergang in die nächst weniger anspruchsvollere Nutzungsart erforderlich. Die früher für ausreichend erachtete "natürliche" Pufferzone (ca. 200m breiter bewaldeter Grünstreifen) wird nach dem heutigen Stand der Immissionsschutzbestimmungen für zu gering erachtet. In einem Gutachten (TÜV-Gutachten vom 25.09.74) wurde festgestellt, daß die von einem vorhandenen Industriebetrieb ausgehenden Emissionen die derzeit zul. Grenzwerte weit unterschreiten. Da aber mit weiteren Betrieben und Betriebserweiterungen gerechnet werden muß, kann dieses Gutachten nicht für eine nachweisbare Verträglichkeit (Gewerbe/Wohnen) herangezogen werden. Darüberhinaus darf nicht außer Acht gelassen werden, daß die derzeit gültigen Bestimmungen verschärft werden können. Bei der Abwägung wird den öffentlichen Belangen (Erhaltung der Funktionsfähigkeit des rechtsverbindlichen festgesetzten Gewerbegebietes "Heidland-Nord") gegenüber den privaten Belangen (Wunsch verschiedener Grundstückseigentümer nach Ausweisung von Bauflächen mit Wohngebietscharakter) der Vorrang eingeräumt. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

a) Dorfgebiet (MD)

Die Grundstücke nördlich der Straße Weiland sind mit Rücksicht auf die ca. 200m entfernte Kläranlage und die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt.

Im südlichen und westlichen Bereich des Geltungsbereiches wurde ebenfalls Dorfgebiet festgesetzt. Dies geschieht vor allem auf Grund des südlich angrenzenden rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbe- u. Industriegebietes. Hier soll es zu keinen Einschränkungen bereits genehmigter Nutzungen kommen. Es ist deshalb nur eine geringe bauliche Verdichtung vertretbar. Es wird hier eine GRZ von 0,1 und eine GFZ von 0,15 festgesetzt. Da hier u.a. Pferdehaltung betrieben wird, die auch künftig nicht ausgeschlossen werden soll, ist die Fest-

setzung der Nutzungsart "Dorfgebiet" berechtigt. Um Störungen weitgehend zu vermeiden, die aus dem Dorfgebiet auf das Allgemeine Wohngebiet einwirken könnten, werden im Dorfgebiet nur die Nutzungen zugelassen, die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 3 u. Nr. 9 BauNVO zulässig sind. Außerdem kommt diese Festsetzung der bisherigen Nutzung in diesem Gebiet entgegen, da hier nur landwirtschaftliche Betriebe und Wohngebäude vorhanden sind.

b) Mischgebiet (MI)

Entlang der Winkeler Straße, im südwestlichen Geltungsbereich, sind neben Wohngebäuden auch Gebäude vorhanden, die einer gewerblichen Nutzung dienen. Dieser Bereich wird als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt.

c) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Flurstück 2/5 Flur 34 an der Winkeler Straße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist mit Gartenhof-/Atriumhäusern bebaut. Eine Erhöhung der GRZ und GFZ in diesem Gebiet auf 0,4 gegenüber des in den anderen Baugebieten festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ist mit Rücksicht auf die dort schon vorhandene bauliche Verdichtung vertretbar. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht erwünschten wesentlichen baulichen Erweiterung in diesem Gebiet, das von Einzelhausbebauung umgeben ist, wird die überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit Baugrenzen eingeengt. Im übrigen sind im gesamten Planbereich zur Abgrenzung der überbaubaren Flächen Baugrenzen in verschiedenen Abständen von den Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Bereich südlich der Straße Weiland wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ und GFZ von 0,2 festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die vorh. 2-geschossigen Bauten wird hier für einen Teil 2-geschossige Bauweise zugelassen. Südlich dieses Bereiches wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1.000qm festgesetzt. Außerdem sind dort Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 6 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig. Dies geschieht, um hier einen stufenweisen Übergang zu dem angrenzende Dorfgebiet zu erhalten.

Im übrigen Bereich wird nur ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Hierdurch wird der vorhandenen Einzelhausbebauung an der Straße Weiland und der Winkeler Straße Rechnung getragen.

Außerdem soll durch die festgesetzte offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - erreicht werden, daß im Zusammenhang mit den übrigen getroffenen Festsetzungen keine zu starke bauliche Verdichtung auf den Grundstücken im Planbereich, der am Rande des Stadtgebietes liegt, entsteht. In diesem Zusammenhang sollen in Einzelhäusern nur höchstens zwei Wohnungen zulässig sein.

Die für den Planbereich getroffenen Festsetzungen sind ausreichend, um die städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können. Mit Rücksicht auf die im grundsätzlichen vorhandene und gewünschte straßenbegleitende Bebauung innerhalb des

Plangebietes, wird das südlich im Geltungsbereich gelegene bestandsschutzgenießende Wohnhaus auf dem Flurstück 18/1 der Flur 34 (Weiland) nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Auf den Flurstücken 52 und 53 wird nördlich der Straße Weiland ein Kinderspielplatz festgesetzt. Der gewählte Standort ist insofern günstig, als Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch den Spielbetrieb weitgehend vermieden werden.

VI. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen werden. Der Anschluß der Grundstücke an das zentrale Stromnetz und die Gasversorgung der Energieversorgung Gifhorn sowie an das Fernmelde-Netz der Deutschen Bundespost ist möglich. Die Müllabfuhr erfolgt durch eine vom Landkreis Gifhorn beauftragte private Firma.

VII. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist im östlichen Bereich von der voll ausgebauten Winkeler Straße im nordwestlichen Bereich von der z.Zt. noch nicht endgültig hergestellten Anliegerstraße Weiland erschlossen.

Der übrige Planbereich wird von Wohnstraßen mit einer Trassenbreite von 5,50m erschlossen. Am Ende der Wohnstraßen sind Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 18m festgesetzt. Im südlichen Planbereich ist ein Fußweg in 3,00m Breite festgesetzt, der die Durchlässigkeit des Gebietes in den Brenneckenberg sicherstellt. Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind Flächen an der Straße Weiland und an den Wendepunkten sowie in der Planstraße A angeordnet. In den Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt.

VIII. Überschläglich ermittelte Kosten/Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf

ca. 850.000,--DM

und ergeben sich wie folgt:

Grunderwerb und Ausbau der städtischen Verkehrsfläche (Weiland, Anliegerstraße, Wohnwege, Fußweg und Kinderspielplatz)

Von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand für Grunderwerb und Ausbau der städtischen Verkehrsflächen trägt die Stadt gem. § 129 Abs. 1 BBauG 10%. Das sind 85.000,--DM, die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden. Die restlichen 90% sind nach der z.Zt. gültigen Satzung der Stadt über die Erhebung des Erschließungsbeitrags von den Anliegern zu tragen.

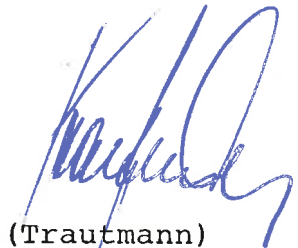
IX. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen soll nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans vorbereitet werden.

X. Bodenordnung

Sofern ein freiwilliger Landtausch nicht erreicht wird, ist beabsichtigt, ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren (Umlegung) nach den §§ 45 bis 79 BBauG durchzuführen.

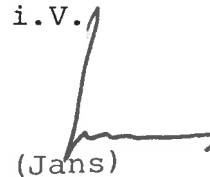
Gifhorn, den 23.08.1983



(Trautmann)
Bürgermeister



Der Städtedirektor
i.V.



(Jans)
Stadtrat