

STADT GIFHORN

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 2

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I S.2256,3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Vorhaben und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl.I S.949), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I S.1757) sowie die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl.I S.833).

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 21.06.1983 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich südlich des Großen Kamp und östlich des Isenbütteler Weges aufzustellen. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 2.

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der am 18.08.1978 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn. Der gültige F-Plan stellt das betreffende Gebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet dar. Im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes (16. Änderung) mit dem Ziel einer Wohnbauflächenausweisung durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan ist Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes, das als städtebaulicher Rahmenplan für das Baugebiet "Vor dem Eyßel" in seinen Grundzügen bereits am 12.11.1981 vom Verwaltungsausschuß der Stadt zustimmend zur Kenntnis genommen worden war. Darüberhinaus ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Jahre 1983 ein städtebauliches Gutachten erarbeitet worden, welches als Vorarbeit zu der verbindlichen Bauleitplanung anzusehen ist.

2. Planungsablauf

21.06.1983	Aufstellungsbeschluß durch den Rat der Stadt Gifhorn
12.01.1984	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
13.01.-20.01.1984	Vorgezogene Bürgerbeteiligung
18.01.-20.02.1984	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
10.07.1984	Auslegungsbeschluß durch den Rat der Stadt Gifhorn
03.08.-03.09.1984	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
23.05.1985	Prüfung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß durch den Rat

3. Situation/Bestand

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 17,8ha und besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen, bewaldeten Flächen und in geringem Umfang aus nicht genehmigten Kleingartenflächen.

Mit Ausnahme einer Gasübernahmestation im südwestlichen Bereich ist das Gebiet unbebaut. Durch das Gebiet verläuft der III. Koppelweg mit teilweise schützenswertem Baumbestand. Die äußere Erschließung ist durch den Isenbütteler Weg gegeben.

4. Planungsziele

Vorrangige Planungsziele für den Teilbereich 2 sind Bereitstellung von Wohnbauflächen und von Flächen für zentrale Einrichtungen für das gesamte Baugebiet "Vor dem Eybel", sowie die Erhaltung der bewaldeten Randbereiche.

Es wird beabsichtigt, die Erschließung und Bebauung abschnittsweise vorzunehmen.

5. Planungskonzeption

Das Leitbild für den Planungsbereich läßt sich über die allgemeinen Zielsetzungen hinaus wie folgt formulieren:

- Das Teilgebiet soll einerseits aus seiner räumlich eigenständigen Lage heraus entwickelt werden, andererseits über Wegebeziehungen mit den umgebenden bestehenden und zukünftigen Baugebieten verknüpft werden.
- Überschaubare städtebauliche Quartiere (Wohngruppen, Nachbarschaften) sollen die Identifikationsmöglichkeiten der Bewohner mit dem Gebiet erhöhen.
- Das Erschließungsnetz soll unter kosten- und flächensparenden Gesichtspunkten dimensioniert werden und in sich die Voraussetzungen für eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung bieten.
- Die Bauflächen sollen für unterschiedliche Grundstücke nach Größe, Lage und Zuschnitt geeignet und für unterschiedliche Baustrukturen bereitgestellt werden.

6. Nutzungs- und stadträumliches Konzept

Entsprechend den Anforderungen aus dem städtebaulichen Leitbild werden drei Bebauungstypen definiert, die dem Entwurf zugrundegelegt werden:

- Freistehendes Einfamilienhaus
Es ist eine im wesentlichen eingeschossige Bebauung auf 600-800m² großen Grundstücken vorgesehen. Die Randbereiche mit etwas größerem Grundstückszuschnitt sind als Füllelemente anzusehen.

- Hausgruppen als Reihen- bzw. Stadthaus
Dieser Haustyp wird wegen seiner Wirtschaftlichkeit vorgesehen. Er bildet das Gerüst des städtebaulichen Entwurfes, insbesondere im Bereich um das Regenrückhaltebecken. Um die angestrebte Verdichtung zu erreichen, wird hier die Anzahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Durch die Festsetzung der Hausgruppe soll eine abwechslungsreiche Struktur von offenen Raum und verdichteter Bebauung erreicht werden, ohne dabei auf die Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses verzichten zu müssen.

- Geschößwohnungsbau
Entlang des Isenbütteler Weges ist zur Betonung des zentralen Bereiches eine Verdichtung durch Geschößwohnungsbau vorgesehen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind hier ebenfalls zwingende Festsetzungen bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse getroffen worden. Im südlichen Baublock soll durch eine 2-schichtige Festsetzung (Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoß) der Anreiz zur Schaffung von zentralen Einrichtungen unterstützt werden.

Für das Planungsgebiet ergibt sich aus dem Bebauungskonzept in etwa folgende Verteilung nach Bebauungstypen.

Einfamilienhäuser	ca. 120
Hausgruppen (Stadt/Kettenhaus)	ca. 40
Geschößwohnungen	ca. 90
	ca. 250 WE

7. Verkehrskonzept

Die äußere Anbindung erfolgt über den Isenbütteler Weg, der in die Wolfsburger Straße (Südtangente) einmündet. Die Stadt Gifhorn hat die Wolfsburger Straße als Gemeindestraße übernommen. In nördlicher Richtung stellt der Isenbütteler Weg die Verbindung zur Innenstadt her.

Die innere Erschließung erfolgt über jeweils eine Sammelstraße, die nördlich und südlich des III. Koppelweges verlaufen. Die übrigen Erschließungsflächen werden als Mischflächen und dementsprechend sparsam dimensioniert ausgewiesen. Darüberhinaus sind Fußwege bzw. kombinierte Rad-Fußwege im III. Koppelweg vorgesehen, die die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes erhöhen.

Es wird davon ausgegangen, daß jeder Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, Carport oder Garage möglichst direkt zuzuordnen ist, also auf dem eigenen Grundstück liegt. Für den Bereich der verdichteten Bebauung sind teilweise Flächen für Stellplätze und Garagen gesondert ausgewiesen.

Parkplätze werden entlang der Sammelstraßen und des Isenbütteler Weges sowie im Straßenraum der Mischflächen geschaffen.

8. Freiflächenkonzept

Entlang der Wolfsburger Straße wird ein 30m breiter öffentlicher Grünflächenstreifen festgesetzt. Außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung wird drüberhinaus ein Pflanzgebot (dichte flächenhafte Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine Abschirmung zwischen Wolfsburger Straße und Wohngebäude bewirkt werden. Die Grünflächen um das Regenrückhaltebecken sichern die Zugänglichkeit dieses Bereiches für die Öffentlichkeit und steigern zugleich die Wohnqualität.

Die Flächen mit vorhandenem Busch- und Baumbestand im Norden und Osten des Plangebietes sollen dauerhaft erhalten bleiben. Aus diesem Grund erfolgt hier die Festsetzung Grünfläche "Parkanlage".

An der Nordseite des III. Koppelweges ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Eine ausreichende Versorgung des Gebietes nach den Vorschriften des Nds. Kinderspielplatzgesetzes ist durch den hohen Grünflächenanteil sichergestellt.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn.

Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassernetz zugeführt. Die Oberflächenwasser werden dem geplanten Regenrückhaltebecken am westlichen Teil des III. Koppelweges zugeführt, soweit sie nicht direkt im Gebiet versickern.

Durch das Plangebiet verlaufen die Ferngasleitung Hohne-Wolfsburg (Lage überwiegend im III. Koppelweg) und die Gasleitung nach Wesendorf (Lage im Böschungsbereich der Wolfsburger Straße). Die jeweiligen Schutzstreifen von den Ferngasleitungen sind zu beachten (s.hierzu textl. Festsetzung Nr. 5).

Am Einmündungsbereich des Isenbütteler Weges in die Wolfsburger Straße befindet sich eine Gasübernahmestation der Ferngas Salzgitter .

Im Böschungsbereich der Wolfsburger Straße ist die Verlegung einer weiteren Gasleitung der EVG geplant. Bei genügendem Anschlußinteresse wird die Versorgung des Gebietes mit Erdgas durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Eigentümer der nicht an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke haben die Müllbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Südtangente Gifhorn, die nach der 2. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Gifhorn als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eingestuft ist. In einer vom TÜV Hannover im Jahre 1983 durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ist ein Emissionsschallpegel von 56 dB (A) in 25m Entfernung von der Mittelachse der Fahrbahn ermittelt worden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen bei allgemeinen Wohngebieten, die in der Nachbarschaft von bestehenden Straßen geplant werden, nach dem Entwurf zur Norm DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" - Ausgabe April 1982 - bei der Beurteilung von Verkehrsreräuschmissionen der Orientierungswert tagsüber von 55 dB (A) und nachtsüber von 45 dB (A) nicht überschritten werden.

Durch ein Maßnahmenbündel

- a) Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Wolfsburger Straße auf 50km/h
- b) Abstandsvergrößerung von der Lärmquelle zu den geplanten Wohngebäuden auf rd. 60m und
- c) Schaffung eines Grünstreifens mit integriertem Wallanlage und dichter Anpflanzung werden die Verkehrsreräuschmissionen reduziert.

Es wird damit nur noch eine äußerst geringe Überschreitung des Nachtorientierungswertes nach dem jetzigen Entwurf der DIN-Norm 18005 im südlichen Planbereich gegeben sein.

11. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Plangebiet ist in 3 unterschiedliche Nutzungsarten eingeteilt:

- a) reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
für beste Lagequalitäten
Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden hier die ausnahmsweise zulässigen Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.
- b) allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung nicht zugelassen.
- c) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
gem. § 1 Abs. 7 BauNVO werden hier die allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von Geschäften zur Versorgung des Baugebietes begünstigt werden.

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wird offene eingeschossige Bauweise festgesetzt.
Im Bereich um das Regenrückhaltebecken werden zur Erzielung einer verdichteten Bebauung 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt und ausschließlich Hausgruppen zugelassen. Auch für den für Geschoßwohnungen vorgesehenen Bereich wird die

Anzahl der Vollgeschosse zwingend und geschlossene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Bebauungstiefen zwischen 15.0 und 20.0 angeboten; damit wird eine Staffelung von Gebäuden und unterschiedlichen Hausformen ermöglicht. Sie werden ausschließlich von Baugrenzen bestimmt.

12. <u>Gesamtflächenbilanz</u>	
Größe des Plangebietes	178330m ²
davon	
Bauflächen	116950m ²
Grünflächen Parkanlage einschl. III. Koppelweg	21735m ²
Kinderspielplatz	1000m ²
Wasserflächen (Regenrückhalte- becken)	8875m ²
Verkehrsgrünflächen	6240m ²
Verkehrsflächen	23625m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	2800m ²

13. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf

ca. DM 3,7Millionen (Stand April 1985)

(Erwerb und Freilegung der öffentlichen Flächen sowie erstmalige Herstellung der Anlagen).

Entsprechend § 129 Abs. 2 des BBauG trägt die Stadt hiervon mind. 10% des Erschließungsaufwandes. Das sind DM 370.000,--DM.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Die Realisierung der Erschließung und der Bebauung ist aufgrund der bestehenden Besitzverhältnisse nur nach einer Bodenordnung möglich. Dabei 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. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gem. § 45 ff. und 85 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 23.05.1985

(Trautmann)
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i.V.

(Jans)
Stadtrat