

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 66/90 "Fuchsberg"

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 05.02.1990 bis zum 09.02.1990 durch Darlegung der Entwürfe und Anhörung stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 05.03.1990 bis 06.04.1990.

2. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen, darüberhinaus gehört Gifhorn zur Kategorie "Ordnungsraum".

Demnach ist es u.a. Aufgabe der Stadt Gifhorn, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen, sowie diesen Raum in seiner Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Die beabsichtigte Bebauungsplanung liegt im Rahmen der vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn entspricht mit seinen Darstellungen für diesen Bereich nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Aus diesem Grunde erfolgt eine Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren, bezeichnet als die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fuchsberg/II. Koppelweg).

4. Anlaß der Planung

Die in der Stadt allgemein vorherrschende hohe Nachfrage nach Wohnraum hat durch die jüngste Entwicklung der enormen Zuzüge von Aus-, Um- und Übersiedlern mit überproportionaler Belegung des Gifhorner Raumes eine zusätzliche Verschärfung erhalten. Demgegenüber steht

ein bisher nicht ausreichendes Angebot an Wohnbauland sowohl für Geschoßwohnungsbau als auch für den Einfamilienhausbau.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem Zustand Rechnung getragen werden, indem Flächen für den Geschoßwohnungsbau und auch für den Einfamilienhausbau ausgewiesen werden sollen. Ziele der Planung sind vor allem die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung, einhergehend breiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumbildung zu ermöglichen.

5. Angaben zum Bestand

Die nähere Umgebung des Plangebietes weist folgende Merkmale auf:

- im Norden befindet sich das Eberhard-Schomburg-Haus (Wohnheim für Behinderte), daneben ein landwirtschaftlicher Betrieb, angrenzend hieran eine landwirtschaftliche genutzte Fläche;
- im Osten erstrecken sich wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen;
- im Süden wächst ein Mischwald direkt bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- im Westen entsteht das neue Baugebiet "Vor dem Eyßel - Teilbereich 6"

Das eigentliche Plangebiet wird im Norden durch den II. Koppelweg und im *Westen* durch den Calberlaher Damm begrenzt.

Die Nutzung des Bebauungsplangebietes "Fuchsberg" wird im Osten durch ein Wohnhaus und hieran anschließende Brachflächen geprägt; direkt am II. Koppelweg steht ein älteres Gebäude mit z.T. stillgelegtem Anbau. Im übrigen befinden sich im Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Brachflächen, durchsetzt mit wenigen schmalen Baumstreifen.

6. Planinhalt

In der Gesamtkonzeption setzt der Bebauungsplan "Fuchsberg" Wohngebiete fest, die aufgrund der beabsichtigten Nutzungen in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt sind. Für die Flächen entlang der Straßen (II. Koppelweg/Calberlaher Damm) wurde das allgemeine Wohngebiet gewählt. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die mögliche Baukörperanordnung schirmt den Innenbereich des Plangebietes gegen Lärm weitgehend ab, so daß dieser als reines Wohngebiet festgesetzt wird. Aus

diesem Grunde ist auch am Ortsrand in Richtung Kreisstraße 114 allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Zur Realisierung des Geschoßwohnungsbaues sind Abschnitte an dem II. Koppelweg für eine zweigeschossige Bauweise (z.T. zwingend) vorgeschrieben. Die weniger intensiven Flächen zur Wohnnutzung liegen im Süden des Plangebietes am Waldrand in Form von Einfamilienhausgrundstücken, wobei jeweils eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig ist. Diese Gliederung läßt den Hauptverkehr des Gebietes im vorderen (nördlichen) Teil, so daß der Einfamilienhausabschnitt von unnötigen Verkehrsbelastungen verschont bleibt.

Überwiegend ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei für den Geschoßwohnungsbau die Gebäude länger als 50 Meter errichtet werden dürfen, sofern es die überbaubaren Flächen ermöglichen, in diesem Fall als abweichende Bauweise definiert, gleichwohl ist hier aber auch der Grenzabstand nach NBauO einzuhalten. Eine Bauzeile soll in der geschlossenen Bauweise erstellt werden, umgesetzt in Reihenhäuser, damit möglichst verschiedene Bauformen realisiert werden können, den Wünschen der Bauwilligen entsprechend.

Die Ausnutzungsziffern sind dem allgemeinen Standard in Gifhorn angepaßt. In den Abschnitten des Geschoßwohnungsbaues ist berücksichtigt, daß hier der ruhende Verkehr ebenerdig unterzubringen ist.

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind einem Teilbereich festgesetzt, damit das Wohnen hier an den Westseiten der Gebäude möglichst wenig beeinträchtigt wird und auch in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Ansonsten ist es in den übrigen Bereichen den entsprechenden Eigentümern freigestellt, Anordnungen für den ruhenden Verkehr zu treffen. Aufgrund der vorgegebenen überbaubaren Flächen ist eine möglichst sinnvolle Aufstellung bereits vorgegeben.

Als Folge der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und die vorgesehene Verkehrsverbindung zum II. Koppelweg stößt dieser an die Grenzen seiner Aufnahmefähigkeit. Sollte sich anhand der zunächst nur prognostizierter Verkehrsstärke dennoch herausstellen, daß der II. Koppelweg nicht in der Lage ist, das Verkehrsaufkommen zu bewältigen, so ist eine Verbreiterung unumgänglich. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan eine um 5 Meter erweiterte Verkehrsflächenfestsetzung II. Koppelweg vor. Der Verbreiterungstreifen dient zunächst als Reservefläche, damit bei festgestelltem Bedarf nicht ein weiteres Verfahren in diesem Bereich erforderlich wird. Der dann jedoch herzustellen Querschnitt richtet sich nach den entsprechenden Ausbaurichtlinien, so daß an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen werden soll.

Zur sicheren Bewältigung des Verkehrs auf dem II. Koppelweg, dieser ist als innerörtliche Hauptverkehrsstraße qualifiziert, werden Ein- bzw. Ausfahrten mittels einer entsprechenden Festsetzung (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) gebündelt, um den II. Koppelweg übersichtlich und sicher zu halten.

Neben der allgemeinen inneren Verkehrserschließung durch Straßen ist am rückwärtigen Bereich der vorgesehenen Reihenhäuser eine Fläche für ein Gehrecht festgesetzt. Dieser sogenannte Mistweg dient der fußläufigen Erschließung, damit z.B. für eine Anlieferung mit Holz, Kohle etc. nicht das Haus betreten werden muß, um es im hinteren Grundstücksbereich zu lagern.

Durch das Planungsgebiet zieht sich ein bedeutender Grünstreifen in Nord-Süd-Richtung, bestehend aus wahrscheinlich verwachsener ehemaliger Gartenrandbepflanzung. Dieser prägende Grünstreifen soll erhalten werden, so daß eine dies berücksichtigende Festsetzung festgelegt wurde. Im Norden des Gebietes bleibt dies Privatfläche, während im Süden dies die Randbepflanzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird. Die öffentliche Grünfläche soll gleichzeitig den erforderlichen Kinderspielplatz aufnehmen, der in die bereits vorhandene Vegetation integriert bzw. angepaßt wird. Um die Spielplatzfläche wird ein ca. 10.00 m breiter Grünstreifen zur Abgrenzung der umliegenden Bebauung gepflanzt bzw. schon vorhandene Vegetation mit in den Grünstreifen einbezogen. Der Kinderspielplatz wird dadurch zu der umliegenden Wohnbebauung auf Distanz gehalten. Gleichzeitig soll der Kinderspielplatz die Wegeverbindung (Rad-/Fußweg) zum Baugebiet "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 6 übernehmen. Desweiteren ist hier eine notwendige Fläche für eine Pumpstation (Abwasser) festgesetzt.

Die Festsetzung, daß Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Bereiche der eingeschossigen Bauweise außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Ausnahme nicht zulässig sind, ist vor allem aus dem Gebot des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden entstanden. Erfahrungsgemäß werden ohne ein solche Regelung Bauten über das Grundstück scheinbar wahllos verteilt, besonders trifft dies für Garagen und Stellplätze in hinteren Grundstücksbereichen zu. Damit wird aber auch gleichzeitig eine Befestigung der Zufahrten vorgenommen. Im Ergebnis tritt dann eine hohe Versiegelung des Grund und Bodens ein. Als Ausnahmegenehmigung ist es zulässig, im Vorgartenbereich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu errichten, damit der nach der Bauordnung geforderte Nachweis von Stellplätzen problemlos erbracht werden kann.

Boles

Die privaten Grundstücke zum südlichen angrenzenden Wald sind mit einer der Bebauung einschränkenden weitergehenden Festsetzung versehen. Es handelt sich um einen erforderlichen Brandschutzstreifen von 25 Meter Tiefe, auf dem auch z.B. nichtgenehmigungspflichtige bauliche Anlagen ausgeschlossen sind. Die Aufteilung bzw. Nutzung dieses Streifens ist den entsprechenden Eigentümern im bauordnungsrechtlichen Verfahren mitzuteilen.

Der Ausbau der Straße der inneren Erschließung soll entsprechend der vorgesehenen Nutzungen vorgenommen werden. Im nördlichen Bereich (Geschoßwohnungsbau) findet eine Gliederung des Straßenquerschnittes statt, getrennt nach Fußweg-Parkstreifen und Fahrbahn bzw. nur Fußweg und Fahrbahn. Das zu vermutenden Verkehrsaufkommen (motorisiert wie nichtmotorisiert) bedingt eine solche sichere Aufteilung.

Der südliche Teil (Einfamilienhausbau) soll verkehrsberuhigt gestaltet werden. Aus diesem Grunde ist ein niveaugleicher Ausbau vorgesehen. Die Breite der Verkehrsfläche von hier 5,50 m ermöglicht eine angemessene Benutzung für alle Verkehrsteilnehmer. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen rechtfertigt ein solches Planungsziel.

7. Aufhebung bestehender Pläne
Hinweise auf Fachplanungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 66/90 "Fuchsberg" werden keine bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Fachplanungen, die dieses Gebiet betreffen bzw. für diese Planung von Bedeutung sind, sind nicht vorhanden.

8. Flächen- und Kostenangaben

Die Größe des Plangebietes beträgt			
ca.	89682 m ²	=	100 %
	=====		
Hiervon entfallen auf:			
- öffentliche Straßen und Wege	21132 m ²	=	23,6 %
- innere Erschließung	6903 m ²	=	7,7 %
- äußere Erschließung (II. Koppelweg/Calberlaher Damm)	14229 m ²	=	15,9 %
- öffentliche Grünflächen	3389 m ²	=	3,8 %
- Wohnbauflächen	65161 m ²	=	72,6 %
- Geschoßwohnungsbau	37881 m ²	=	42,2 %
- Einfamilienhausbau	27280 m ²	=	30,4 %

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Stadt Gifhorn erworben werden. Die Straßen- und Grünflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen und des Spielplatzes entstehen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Wassrwerk GmbH Gifhorn sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Kläranlage in Gifhorn. Die Gasversorgung unternimmt bei ausreichendem Interesse die Energieversorgung Gifhorn. Die Versorgung mit elektrischer Energie stellt die Energieversorgung Gifhorn sicher.

Für die Abfallbeseitigung, für die lt. Satzung ein Anschlußzwang besteht, ist der Landkreis Gifhorn zuständig.

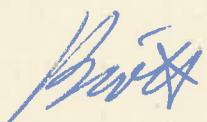
Für das privat zu erschließende Grundstück im Dreieck Calberlaher Damm - II. Koppelweg - südliche Verlängerung Beethovenstraße ist die Aufstellung der Abfallbehälter an den genannten Straßen (Calberlaher Damm bzw. Koppelweg) oder aber am angrenzenden Wendepunkt im Südbereich vorzunehmen. Für das Befahren des Privatgeländes werden in Absprache mit dem Umweltamt des Landkreises vertragliche Regelungen getroffen.

Die zu errichtenden Wasserleitungen müssen den Anforderungen des Landkreises entsprechen und sind bei den Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung


Derzeit sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

Gifhorn, den 21.05.1990


Birth
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i. V.


Jans
Stadtrat