URSCHRIFT 1. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 68/90 "Roteriedsberg", Teilbereich 1

1.0 Allgemeines

Aufgrund des anhaltenden großen Zustromes an Aus- und Übersiedlern, bedingt durch die jüngsten politischen Entwicklungen, sowie durch zusätzliche Wanderungsgewinne aus dem Umland (Räume Braunschweig und Wolfsburg) ist im Stadtgebiet von Gifhorn auch weiterhin eine überproportional große Zuwachsrate der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Der dadurch ausgelöste Wohnraumbedarf kann durch das bestehende Wohnflächenangebot nicht mehr gedeckt werden. Demzufolge wird die Ausweisung neuer verfügbarer Wohnbauflächen erforderlich.

Dieser Bebauungsplan ist Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes, das als städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet Gifhorn-Ost in seinen Grundzügen von den Gremien der Stadt zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist. Er schließt nahtlos an das westlich gelegene vorhandene Wohngebiet "Vor dem Roteriedsberg" an, welches infrastrukturell gut ausgestattet ist.

Für die vorrangige Beplanung dieses Gebietes spricht ferner der Vorteil, daß die Flächen dem Markt kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Aufgrund der Rechtsbindung - Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln gem. § 8 Abs. 2, 1. Satz BauGB - wird parallel zur Aufstellung des i. R. stehenden Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan inform der 49. Änderung an die Planungsziele angepaßt.
Bei dem Teilbereich 1 handelt es sich um den nördlichen Planabschnitt des rd. 11 ha umfassenden Plangebietes "Roteriedsberg".

2.0 Situation, Bestand, Geltungsbereich

Das Plangebiet des Teilbereichs 1 hat eine Größe von rd. 6,0 ha und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Eine besondere, an Natur- und Landschaftsschutz gebundene Schutzwürdigkeit dieser Fläche ist nicht zu bestätigen, so daß auch Belange des Landschaftsschutzes nicht von vorrangiger Bedeutung sind.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das angrenzende Baugebiet "Am Roteriedsgraben" Teilbereich 1
im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Westen: durch das Baugebiet "Vor dem Roteriedsberg" bzw. durch den Roteriedsgraben

Im Hinblick auf von der Osttangente (K 114) ausgehender Verkehrslärmemissionen und deren Auswirkungen ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, deren Ergebnisse in den Rahmenplan "Gifhorn-Ost" unmittelbar eingeflossen. In Bezug auf eine zukünftige allgemeine Wohngebietsnutzung ist ohne aktive Schallschutzvorkehrungen ein Mindestabstand zur Osttangente von 150 m einzuhalten. Demgemäß ist der Abstand der östlichen Plangebietsgrenze auf ca. 180 m festgelegt worden.

3.0 Planungsziel, Konzept

Planungsziel ist die bedarfsorientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einzel- bzw. Doppelhäuser, Gartenhofhäuser, Reihenhäuser und für Geschoßwohnungsbau. Das Gebiet soll aus seiner räumlich eigenständigen Lage heraus durch verkehrliche Anbindung und direkte Wegebeziehung mit den angrenzenden bestehenden sowie zukünftigen Baugebieten verknüpft werden.

4.0 Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die gebotene Immissionsverträglichkeit zu der ca. 180 m östlich verlaufenden Osttangente (K 114) wird für das gesamte Plangebiet als zulässige Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Da dieses Gebiet vorrangig mit zur Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs im Stadtgebiet von Gifhorn dienen soll, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Als zulässige Grundflächenzahl ist in Abhängigkeit von dem beabsichtigten Verdichtungsgrad eine Spanne von 0,3 bis 0,5, für die Geschoßflächenzahl von 0,3 bis 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt.

Da die Wohnungsnachfrage innerhalb des Stadtgebietes nach wie vor groß ist, sind in diesem Baugebiet dominierend Bauflächen für Geschoßwohnungsbau in zwingender zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Zudem beinhaltet das Plangebiet Bauflächen zur Errichtung von Atrium-

und Gartenhofhaus- und Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise.

Durch die Zulässigkeit von Atrium- und Gartenhofhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschoßwohnungsbau soll ein angestrebtes flächen- und kostensparendes Bauen ermöglicht werden.

Für die Teilgebiete, in denen Geschoßwohnungsbau und Reihenhausbebauung zu realisieren beabsichtigt ist, gilt, daß abweichend zur offenen Bauweise Gebäudelängen über 50,0 m Länge zulässig sind (s. textl.Festsetzung Nr. 5).

In dem Bereich der zu errichtenden Atrium- und Gartenhofhaus ist abweichend Grenzbebauung zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 6).

Nach dem Bebauungskonzept ergeben sich für das Plangebiet ca. 137 Wohneinheiten, davon für

Atrium- bzw. Gartenhofhäuser	ca. 16 WE
Einfamilienhäuser	ca. 22 WE
Geschoßwohnungsbau	ca. 83 WE

Dadurch, daß die Einzelhausgrundstücke auch mit Doppelhäusern bebaut werden können, kann die Anzahl der Wohneinheiten (WE) noch entsprechend erhöht werden.

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Verkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet ist durch eine in Nord-Südrichtung verlaufende Haupterschließungsachse an den Lehmweg angebunden. Der Lehmweg stellt eine gute Querverbindung in westlicher Richtung zur Innenstadt und in östlicher Richtung an das überörtliche Verkehrsnetz (Osttangente, K 114) dar. Östlich der Haupterschließungsachse ist zur inneren Erschließung eine umlaufende Erschließungsstraße angebunden, deren Ausbau teilw. in verkehrsberuhigter Form (Bereich gepl. Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung) als Mischfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 8) bebsichtigt ist.
Von der Haupterschließungsstraße ausgehend ist im Süden eine Anbindung an den südlich gelegenen Teilbereich 2, des Baugebietes "Roteriedsberg" in reduzierter Ausbaubreite vorgesehen. Mit diesem Erschließungskonzept wird das Ziel verfolgt, zukünftig keinen im gesamten Plangebiet direkten in Nord-Südrichtung verlaufenden Durchgangsverkehr zu erzeugen. Denn das im nördlichen Planabschnitt, "Teilbereich 1" zu erwartende Verkehrsaufkommen soll in erster Linie über den Lehmweg und das des südlichen Planabschnitts "Teilbereich 2" über den I. Koppelweg ablaufen. Die geplante Verbindungsstraße beider Teilbereiche soll eine Überlauffunktion einnehmen.

Demzufolge ist zur Vermeidung einer sich stärker einstellenden Frequentierung der Ausbau dieses Verbindungsgliedes in verkehrsberuhigter Form (Mischbaufläche, niveaugleicher Ausbau) beabsichtigt.

Für Fußgänger und Radfahrer sollen Wegeverbindungen über die öffentlichen Grünzüge zum westlich benachbarten Baugebiet "Vor dem Roteriedsberg" geschaffen werden.

5.2 Park- und Stellplatzflächen

Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich der geplanten Geschoßwohnungsbebauung sind im Verlauf der Haupterschließungsstraße sowie der Anbindungsstraße vorgesehen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, daß jeder Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, Carport oder Garage auf dem jeweiligen Privatgrundstück zugeordnet ist.
Im Bereich des Geschoßwohnungsbaues wurden jeweils Flächen für die Errichtung von Stellplätzen bzw. Garagen festgesetzt.

6.0 Grünflächen

Im Osten grenzt das Baugebiet unmittelbar an Ackerflächen. In diesem Grenzbereich ist zur Eingrünung des Baugebeites sowie als gedachter natürlicher Übergang zur freien Landschaft ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Für die Anpflanzung sind ausschließlich heimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden (s. Anlage zur Begründung). Die Bepflanzung und Unterhaltung obliegt den jeweiliglen Grundstückseigentümern (s. textl. Festsetzung Nr. 9). Außerdem wird darauf hingewiesen, daß derjenige gem. § 213 Abs. 1 BauGB ordnungswidrig handelt, der einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wesentlich beeinträchtigt oder zuwiderhandelt, wenn diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis 20.000,- DM geahndet werden.

Im westlichen und südlichen Grenzbereich ist eine zusammenhängende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie soll als Abstandsgrün eine gliedernde Funktion zu benachbarten Baugebieten einnehmen. Zudem ist sie zur Unterhaltung des Roteriedsgrabens (Vorfluter) erforderlich.
Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes wurde verzichtet. Im Rahmen der Vorplanung ist für das Baugebeit "Roteriedsberg" (Teilbereich 1 + 2) ein Gesamtbebauungskonzept erarbeitet worden. Danach ist im Anschluß ein zentraler Spielplatz im nordwestlichen Grenzbereich des in der

zweiten Planungsphase in Kürze aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 68/90 "Roteriedsberg", Teilbereich 2 beabsichtigt. Dabei soll der Kinderspielplatz in den Grünzug, der anschließend im Verlauf des Roteriedgrabens fortgeführt werden wird, integriert werden. Darüber hinaus wird darauf abgestellt, daß die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen ausreichend Bewegungsfreiraum für Kinderspielaktivitäten bieten.

7.0 Landespflege/Landschaftsschutz

Das Baugebiet stellt sich bis heute als landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche dar. Rein formell-rechtlich handelt es sich bei der Inanspruchnahme als Bauland um einen Eingriff gem. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, der das Erfordernis von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen nach sich zieht.

Aufgrund des im Stadtgebiet von Gifhorn anhaltenden Wohnraumbedarfs war die Stadt Gifhorn gehalten, geeignete, bedarfsorientierte kurzfristig verfügbare Wohnbauflächen neu auszuweisen. Nach dem städtebaulichen Rahmenplan "Gifhorn-Ost", in dem eine planerisches Gesamtkonzept für die Siedlungsentwicklung zwischen Ortsrandlage und der Osttangente (K 114) erarbeitet wurde, entspricht die Inanspruchnahme des Baugebietes "Roteriedsberg" den städtischen siedlungsspezifischen Entwicklungsvorstellungen.

Der Eingriff gem. § 7 NNatG ist in bezug auf die bisherige Bodennutzung und der daraus resultierenden ökologischen Bedeutung von geringer Wertigkeit, zumal der vorhandene Strauch- und Baumbestand durch entsprechende Festsetzungen erhalten wird.

Durch die künftige Nutzung als Baugrundstücke mit entsprechend gestalteten Gärten tritt eine ökologische Verbesserung gegenüber den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen ein. Außerdem ist beabsichtigt, die ökologische Funktion des verbleibenden Grünstreifens zwischen Tangente und Bebauung durch geeignete Grünordnungsmaßnahmen beabsichtigt.

Insofern kann ein Ausgleich durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes geschaffen werden. Hierbei ist insbesondere an eine geeignete grünordnerische Strukturierung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie einer Bepflanzung der Randbereiche des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens gedacht. Straßenbegleitende Baum- und Strauchpflanzungen sind als weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Darüber hinaus ist als grünordnerische Maßnahme im Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzstreifen mit Pflanzgebot festgesetzt.

8.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn. Das Schmutzwasser soll dem vorhandenen Abwassernetz zugeführt werden.

Die Oberflächenwasser werden über vorhandene Gräben abgeführt, soweit sie nichzt direkt im Gebiet versikkern. Da die Aufnahmekapazitäten der Vorfluter für größer anfallende Regenwassermengen (Spitzenwerte) nicht mehr ausreichend sind, ist im südwestlichen Grenzbereich, innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen.
Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Der Fernmeldeanschluß wird durch die Deutsche Bundespost bzw. Telekom vorgenommen.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

9.0 Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 60500 qm
Verkehrsfläche	ca. 9700 qm
Öffentliche Grünfläche (incl. Regenwasserrückhaltebecken)	ca. 6000 qm
Wohnbaufläche	ca. 44800 qm

10. Erschließung

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes einem Erschließungsträger zu übertragen.
Entsprechend § 129 Baugesetzbuch trägt die Stadt Gifhorn 10 % der Erschließungskosten.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen bereits im Besitz der Stadt Gifhorn befinden.

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplanentwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.01.1992 bis 17.02.1992 öffentlich ausgelegen.
Sie wurde unter Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.03.1992 durch den Rat der Stadt Gifhorn als Begründung zum o. g. Bebauungsplan beschlossen.

Gifhorn, den 30.03.1992

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN 17

Arens
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Sträucher:

Gemeiner Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rote Heckenkirsche	(Louicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)

Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Apfel-Dorn	(Crataegus carrierei)
Blut-Pflaume	(Prunus cerasifera)
Pflaume	(Prunus domestica)
Kirsche	(Prunus avium)
Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malus silvestris)