URSCHRIFT

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71/90

"VOR DER WALKE"/PLANUNGSGEBIET 1 UND 2

DER STADT GIFHORN

1. ALLGEMEIN UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Gifhorn hat aufgrund des dringenden Wohnbedarfes ein erhebliches Interesse an der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen.
Durch den Zuzug von Aus- und Übersiedlern steigt die Einwohnerzahl der Stadt derzeit um mehr als 1000 Personen im Jahr.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Gifhorn hat daher am 16.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vor der Walke" beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen einer Wohnnutzung zugeführt, die sich aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage,ihrer relativ geringen Entfernung zur Innenstadt sowie der am Ort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in besonderem Maße zur Entwicklung einer Wohnbebauung eignen.

Das geplante Vorhaben wird mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein, die nicht vermindert oder vermieden werden können.In diesem Zusammenhang ist die Bereitstellung geeigneter Flächen für Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören somit zwei Planungsgebiete:

- Planungsgebiet 1: Fläche der geplanten Bebauung
- Planungsgebiet 2: Fläche für Ersatzmaßnahmen

Da die entsprechenden Bereiche im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, im sogenannten Parallelverfahren zu ändern. Die 45. Änderung des Teilplanes II wurde ebenfalls am 16.09.1993 vom Verwaltungsausschuß beschlossen.

Für den Bereich der geplanten Bebauung lagen der Stadt Entwürfe des Architekturbüros Ahola vor, die die Zustimmung des Verwaltungsausschusses erhielten. Sie bilden die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

2. BISHERIGES VERFAHREN - STELLUNGNAHME ZU BEDENKEN UND ANREGUNGEN

In der Zeit vom 14.02. - 21.02.1994 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 17.02. - 23.03.1994 statt.

Von Seiten der Behörden als auch von Privatpersonen wurden Bedenken zu der Planung geäußert.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde u.a. die vorgesehene Beseitigung einer Aufforstung aus dem Jahre 1986 kritisiert. Darüber hinaus äußerten Bewohner benachbarter Straßen die Befürchtung, daß die geplante Bebauung zu erhöhten Lärmwerten führen könnte. Weiterhin wurde die geplante Bebauungsdichte von mehreren Anwohnern negativ beurteilt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich aus den bereits genannten Gründen des Allgemeinwohls nicht vermeiden.

Die zu bebauende Fläche eignet sich, wie bereits erwähnt, nicht nur aus stadtstrukturellen Gründen besonders für eine Wohnbebauung, sondern sie steht auch als einzige Fläche im Stadtgebiet kurzfristig und ohne erheblichen Erschließungsaufwand für die Realisierung einer umfangreicheren Wohnbebauung zur Verfügung.

Um den Eingriff zu minimieren, wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde und des Forstamtes Gifhorn die Erhaltung eines 15-20 m breiten aufgeforsteten Waldstreifens südlich des Kirchweges gefordert. Dieser Forderung wurde nicht gefolgt, da dies zu einer Verringerung der Anzahl von Wohnungen geführt hätte, zumal die Anforderungen des Brandschutzes zusätzliche Erschwernisse mit sich bringen würden. Wegen des dringenden Wohnbedarfs wird die bisherige Konzeption daher beibehalten.
Die aufgeforstete Fläche wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens ersetzt.

Für das im Bereich der geplanten Bebauung befindliche besonders geschützte Biotop des Sandmagerrasens, wurde der Stadt am 04.05.1994 vom Landkreis eine Ausnahmegenehmigung für dessen Beseitigung erteilt. Die Sandmagerrasenfläche wird vollständig ersetzt. Die entsprechenden Auflagen sind in Abschnitt 6.3 aufgelistet.

In einem ergänzenden Schallgutachten des Ingenieurbüros Giftge und Herbst wurde nachgewiesen, daß trotz des zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine unzumutbare Lärmbelastung eintritt. Vielmehr wird die vorhandene Bebauung durch das geplante Wohngebiet vor den Verkehrslärm - Immissionen der B 4 geschützt. (siehe dazu auch Pkt. 5.9 der Begründung)

Die vorgesehene dichte Wohnbebauung wird aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet. Sie ist ein qualitativ hochwertiger Beitrag zur Entwicklung der Stadt Gifhorn. (siehe dazu auch Pkt.4 der Begründung)

In der Zeit vom 08.07.94 bis zum 08.08.1994 fand die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes statt.
Es wurden erneut Bedenken hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgebracht.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn forderte erneut den Eingriff entsprechend zu minimieren. Es wurde ein Ersatz der Waldfläche im Verhältnis von 1:2 gefordert und die Eignung der Ersatzfläche A für die Aufforstung in Frage gestellt.Weiterhin wurde auf die Schutzpflanzung für das Regenrückhaltebecken aufmerksam gemacht, die sich gem. des landschaftlichen Begleitplanes auf der Ersatzfläche A befindet.

Seitens der Privatpersonen und des BUND wurde außer auf naturschutzrechtliche Belange auf die Lage des Gebietes im Trinkwasserschutzgebiet sowie auf die komplizierten Grundwasserverhältnisse auf der Fläche hingewiesen.

Die Bedenken wurden zurückgewiesen. Die Waldfläche und der Sandmagerrasen werden vollständig ersetzt.

Auf der Ersatzfläche A ist eine Biotopvernetzung über die Lärmschutzwälle sowie über Freiflächen südlich des Bundesgrenzschutzgeländes möglich, so daß eine Grünverbindung in Richtung Westen zum Luckmoor entsteht.

Die vorgebrachten Anregungen wurden entsprechend eingearbeitet. Die Schutzpflanzung für das Regenrückhaltebecken wurde berücksichtigt.

3. PLANUNGSGEBIET

3.1 PLANUNGSGEBIET 1

Das Planungsgebiet 1, auf dem die Wohnbebauung geplant ist, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wasserwerkes, westlich der Bundesstraße B 4. Die Nähe zur Celler Straße begründet die verkehrsgünstige Lage des Planungsgebietes, das auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.
Es liegt zwischen Kirchweg und Konrad-Beste Straße auf den Grundstücken Flurstück Nr. 66/2 , 66/1, 65 und 64/2.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2,47 ha. Davon sind ca. 1,10 ha für eine Wohnbebauung vorgesehen. Sie ist auf dem Grundstück Flurstück Nr. 65 und auf einem Teil des Grundstückes Flurstück Nr. 64/2 geplant.

Bis auf die zu bebauenden Flächen, die sich im Besitz eines Investors befinden, gehören alle Grundstücke der Stadt.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an der Konrad-Beste-Straße an Einfamilienhausbebauung und im Osten an die Grundstücke des städtischen Wasserwerkes. Nördlich des Kirchweges schließt Wald an und im Westen bildet der Walkeweg die Grenze des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet ist größtenteils bewaldet. Es liegt im Bereich eines Hanges, der in südlicher Richtung zur Niederungszone der Aller abfällt.

Am südlichen Rand der zu bebauenden Fläche liegt ein besonders geschützter Biotop mit Sandmagerrasen vor. Er umfaßt eine Fläche von ca. 0,1 ha. Für ihn wird im Planungsgebiet 2, gemäß § 28 a NNatG, Ersatz geleistet.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur Bundesstraße B 4 können Verkehrslärm-Immissionen auftreten, die die für das Gebiet geplante Nutzung beeinträchtigen. Der Grad der Beeinträchtigung, sowie deren Minderung ist Gegenstand eines Lärmschutzgutachtens. (siehe dazu auch Pkt. 5.9 der Begründung)

Das Planungsgebiet 1 befindet sich gem.Schutzgebietsvorschlag im Trinkwasserschutzgebiet . Nach der Aufgabe, der sich im Planungsgebiet 1 befindlichen Brunnenreihe, ist vorgesehen das Planungsgebiet von der Schutzzone II der Weiteren Schutzzone (Zone III A) zuzuordnen.

Aufgrund komplizierter Grundwasserverhältnisse wurde ein geologisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden. (siehe Pkt. 3.4 der Begründung)

3.2 PLANUNGSGEBIET 2

Das Planungsgebiet 2 auf dem Ersatzmaßnahmen, gemäß § 8 a BNatSchG, geplant sind, stellt eine sinnvolle Erweiterung von Bereichen dar, die im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn als besonders wertvoll für Arten und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet sind.
Es befindet sich südlich des Wilscher-Weges im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Im Westen grenzt es an das Bundesgrenzschutzgelände und im Osten an die Bundesstraße B 188.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2,7 ha.

Gemäß Schutzgebietsvorschlag soll das Planungsgebiet 2 ebenfalls innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes liegen. Es soll der Weiteren Schutzzone (Zone III A) zugeordnet werden.
Für den Bereich um das vorhandene Regenrückhaltebecken existiert ein Landschaftlicher Begleitplan.

3.3 FLÄCHENAUFTEILUNG

Planungsgebiet 1

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,10 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,12 ha
- Öffentliche Grünfläche	ca. 0,73 ha
- Private Grünfläche	ca. 0,50 ha
- zu erhaltender Waldstreifen	ca. 0,02 ha
Summe	ca. 2,47 ha

Planungsgebiet 2

- Öffentliche Grünfläche		ca. 0,92 ha
- Fläche des Regenrückhaltebeckens		ca. 0,20 ha
- Erschließungsgfläche		ca. 0,31 ha
- Flächen für Ersatzmaßnahmen	-Fläche A	ca. 0,90 ha
	-Fläche B	ca. 0,37 ha
Summe		ca. 2,70 ha

3.4 GEOLOGISCHES GUTACHTEN

Das geologische Gutachten der Geologen und Ingenieure Dr. Albrecht und Dr. Suckow stellt eine Untersuchung des Baugrundaufbaus dar und macht Aussagen zur Bebaubarkeit der Flächen des Planungsgebietes 1.

Im Rahmen der Analyse wurden 7 Sondierbohrungen bis zu 6m Tiefe ausgeführt.
Im Ergebnis dieser Untersuchungen, wurde das Gelände als uneingeschränkt bebaubar eingeschätzt.

Aufgrund der sehr komplexen Grundwasserverhältnisse wird allerdings empfohlen, in diesem Gebiet einige Grundwasserbeobachtungsrohre einzurichten.Weiterhin wird es für erforderlich gehalten, das Aufschlußnetz der Bohrungen noch erheblich zu verdichten, da in diesem Gebiet Schwächezonen wie beispielsweise alte, verfüllte Sandgruben nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Bei unterkellerten Bauweisen sind besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser erforderlich. Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, daß der Grundwasserspiegel klimatisch und jahreszeitlich bedingten Schwankungen unterliegt.

4. PLANUNGSINHALTE/PLANUNGSZIELE - ENTWURFSIDEE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des bestehen Bebauungsentwurfes eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Baugebiet garantiert werden.

Die mit der geplanten Wohnbebauung angestrebete verdichtete Bauweise ist für die Stadtentwicklung von Gifhorn sehr vorteilhaft. Sie trägt zu einem verringerten Flächenverbrauch innerhalb des Stadtgebietes bei. Damit wird der zunehmenden Zersiedlung der Stadt durch weitere Einfamilienhausgebiete entgegengewirkt,bedeutend weniger Natur-und Landschaftsraum bei gleicher Einwohnerzahl in Anspruch genommen und eine Antwort auf die Innenstadtnähe gegeben.

Mittelpunkt der kleinen Wohnanlage ist ein zentraler Platz, an dem Gemeinschaftseinrichtungen angeordnet sind. An ihm konzentriert sich die Bebauung.
Zum nördlich angrenzenden Wald und zu der vorhandenen Einfamilienhausbebauung lockert die Bebauung auf, um einerseits eine starke Verzahnung mit der umgebenden Landschaft zu erreichen und andererseits einen Übergang zu der vorhandenen Bebauung zu schaffen. Im Osten wird analog zu der als Raumkante wirkenden vorhandenen Baumreihe ein baulicher Rücken als Hauszeile gebildet, der gleichzeitig das Quartier vor den Immissionen der B 4 bewahrt.
Zu dem westlich angerenzenden Wäldchen (auf den Grundstücken Flurstück Nr. 66/1 und 66/2) bildet die geplante Bebauung ebenfalls eine starke Raumkante aus. Im Gegensatz zur östlichen Hauszeile, werden aber Einzelhäuser angeordnet, so daß eine städtebaulich wirksame Verbindung zwischen dem kleinen Waldstück und der geplanten Bebauung hergestellt werden kann.

Die Bebauung ist ein- und zweigeschossig geplant. Insgesamt sind ca. 63 Wohneinheiten in vier verschiedenen Haustypen vorgesehen. Das entspricht ca. 190 Einwohnern. Die Wohnungen sind nach Art und Größe stark differenziert. Damit soll neben einer ansprechenden gestalterischen Qualität auch eine hohe soziale Mischung erreicht werden.

Das vorhandene Wäldchen, westlich der geplanten Bebauung, soll in seinem parkähnlichen Charakter erhalten werden. Auf seiner Fläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant.

5. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN - TEIL B FÜR PLANUNGSGEBIET 1

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Bereich der geplanten Bebauung ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies der geplanten Hauptnutzung entspricht. Die vorhandene, südlich anschließende Bebauung ist im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Entsprechend der Gebietsfestsetzungen sind neben dem Wohnen ergänzende, nicht beeinträchtigende Nutzungen zulässig, so daß das Wohngebiet eine eigene Infrastruktur haben kann.

Die in der Textlichen Festsetzung genannten Nutzungen sind ausgeschlossen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Hingegen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahmen zulässig, da auch im Bereich der anschließenden vorhandenen Bebauung solche Nutzungen auftreten und die Lage des Gebietes am Wald sie begünstigt.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Anstelle der sonst üblichen, auf die Baugrundstücksflächen bezogenen, Verhältniszahlen GRZ und GFZ wird das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Größe der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt.
Die Festsetzung dieser absoluten Größen hat den Vorteil, daß sie im Planvollzug unabhängig von bestimmten Grundstücksgrößen sind.

Die Gebäude sind zwingend zweigeschossig festgesetzt. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist geplant.

Die Dächer der ein- bzw. zweigeschossigen Gebäudeteile sind als Terrassen vorgesehen.

Im folgenden wird der Nachweis erbracht, daß die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, gem. § 17 BauNVO, nicht überschritten werden.

1. Nettowohnbauland abzüglich der Erschließungsflächen = 8.540 qm

2. Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 BauNVO

Mögliche GRZ, gem. § 17 BauNVO = 0,4

Grundfläche der Wohnbebauung = 3.495 qm

GRZ = Grundfläche : Wohnbauland
= 3.495 qm : 8.540 qm

= 0,4

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Gargen,Stellplätze und Tiefgaragen bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Grundfläche der Wohnbebauung = 3.495 qm

zuzüglich o.g. Flächen = 1.073 qm

Summe Grundfläche = 4.568 qm

GRZ = Grundfläche : Wohnbauland
= 4.568 qm : 8.540 qm

= 0,53

3. Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ), gem. § 20 BauNVO

Mögliche GFZ, gem. § 17 BauNVO = 1,2

GFZ = Geschoßfläche : Wohnbauland
= 5.975 qm : 8.540 qm

= 0,69

Die Grundflächen und die Geschoßflächen setzen sich im einzelnen aus folgenden Positionen zusammen (vgl. Bebauungsentwurf):

Grundfläche:

Position 1:

Max. Grundfläche für Einzelhäuser (Gebäudetyp C)	= 160 qm pro Einzelhaus
Anzahl der Einzelhäuser	= 4 Stück
Grundfläche	= 4 x 160 qm = 640 qm

Position 2:

Max. Grundfläche für Doppelhäuser (Gebäudetyp B)	= 160 qm pro Doppelhaushälfte
Anzahl der Doppelhaushälften	= 4 Stück
Grundfläche	= 4 x 160 qm = 640 qm

Position 3:

Max. Grundfläche für Einzelhäuser (Gebäudetyp D)	= 145 qm pro Einzelhaus
Anzahl der Einzelhäuser	= 7 Stück
Grundfläche	= 7 x 145 qm = 1.015 qm

Position 4:

Max. Grundfläche für Reihenhäuser (Gebäudetyp A)	= 120 qm pro Reihenhaussegment
Anzahl der Reihenhäuser	= 10 Stück
Grundfläche	= 10 x 120 qm = 1.200 qm

Grundfläche gesamt: = 3.495 qm

Geschoßfläche:

Position 1:
640 qm Grundfläche x II Vollgeschosse = 1.280 qm

Position 2:
640 qm Grundfläche x II Vollgeschosse = 1.280 qm

Position 3:
1.015 qm Grundfläche x I Vollgeschoß = 1.015 qm

Position 4:
1.200 qm Grundfläche x II Vollgeschosse = 2.400 qm

Geschoßfläche gesamt: = 5.975 qm

5.3 BAUWEISE

Aus der Zielsetzung einer flächensparenden Bauweise ergibt sich die Anordnung der überbaubaren Flächen. Zum Wald sind aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes mit der Bebauung Abstände einzuhalten, die in der Planzeichnung festgesetzt sind. Zum nördlich des Kirchweges gelegenen Waldstück sind 12 m einzuhalten. Zu dem westlich der geplanten Bebauung gelegenen Wäldchen sind 7 m einzuhalten. (siehe Pkt. 4.5 der Begründung)

Zur Sicherung einer hohen freiräumlichen Qualität, ist bei der vorliegenden Bebauungsdichte eine klare räumliche Gliederung der Wohnanlage erforderlich. Aus diesem Grund wurden z.T. straßenseitig Baulinien festgesetzt, als auch die Hauptgebäuderichtung festgesetzt.

In den Bereichen der Einzel- und Doppelhäuser ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die östliche Hauszeile, die als Hausgruppe festgesetzt ist, ist eine abweichende Bauweise zulässig. Sie ermöglicht Gebäudelängen von über 50 m, so daß die Gebäude einen Riegel bilden können, der die Wohnanlage vor dem Verkehrslärm der B 4 schützt. Weiterhin wird durch die Festsetzung eine Grenzbebauung ermöglicht.

5.4 NEBENANLAGEN

Wegen der ungünstigen Grundwasserverhältnisse sind , wie bereits erwähnt, Unterkellerungen der Gebäude nur bedingt möglich. Im Bebauungsentwurf sind daher Nebengebäude vorgesehen, die diese Nutzung z.T. aufnehmen können. Um das architektonische Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht zu stören und eine zu hohe Verdichtung zu verhindern, ist die Lage der Nebengebäude und Carports zwingend festgesetzt. Eine bauliche Verbindung beider Anlagen ist aus den genannten Gründen sinnvoll.

5.5 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Um ein Übergreifen von Waldbränden auf die geplante Wohnbebauung zu verhindern, wurden, in Abstimmung mit dem Staatlichen Forstamt Sprakensehl, Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind. (Nebengebäude, Aus- und Abgrabungen, Mauern) Um insbesondere in Bereichen, der an das Wäldchen (Flurstück Nr. 66/1 und 66/2) angrenzenden Bebauung, das Fahrrecht für die Feuerwehr zu garantieren, sind Einfriedungen und durchlaufende Gehölzpflanzungen ebenfalls (z.B. Hecken) unzulässig.

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, stimmen mit den Abständen überein, die mit der geplanten Bebauung vom Wald einzuhalten sind.
In Anbetracht der vergleichsweise geringen Größe des westlich angrenzenden Wäldchens und der guten Zugänglichkeit wurde einem Abstand von nur 7 m vom Staatlichen Forstam t stattgegeben.

5.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Die kleine Wohnanlage wird über die Konrad-Beste-Straße erschlossen. Der Kirchweg wird nicht zur Erschließung (Kraftfahrzeuge) des Gebietes herangezogen, da der Charakter eines Waldweges erhalten werden soll. Aus diesem Grund ist der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.Für Fußgänger und Radfahrer stellt der Kirchweg damit zugleich eine gefahrlose Wegeverbindung in die Innenstadt dar.
In der weiteren Planung sind entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Realisierung dieser Festsetzung notwendig. So sollten Poller im Einmündungsbereich des Kirchweges in den Walkeweg angeordnet werden.

Alle Erschließungsflächen innerhalb der Wohnanlage sind privat und werden daher mit Fahrrechten , Geh - und Leitungsrechten belastet. Im Bereich der Wohnwege sind nur Gehrechte festgesetzt.

Die Konrad-Beste-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist zur Zeit unbefestigt. Als Haupterschließungsstraße ist sie auszubauen. Sie sollte als Mischverkehrsfläche angelegt werden.
Der in der Planzeichnung festgesetzte 2,0 m breite Streifen öffentlicher Verkehrsfläche, ist für die Anlage von Besucherparkplätzen in Längsaufstellung vorgesehen.

Die Fahrbahnbreiten für die privaten Erschließungsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Sie sind ebenfalls ais Mischverkehrsflächen vorgesehen.

Die Größe des Platzes im Zentrum der Wohnanlage, wird durch die ,für ein dreiachsiges Müllfahrzeug sowie für die Feuerwehr benötigten äußeren Wendekreisradien bestimmt. Der äußere Radius des Platzes wird mit 10,50 m festgesetzt.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Stellplätze, Carports und eine Tiefgarage vorgesehen. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte sind die Lage der Stellplätze, Carports und die Tiefgarage zwingend festgesetzt. Stellplätze und Carports sind den Wohnungen in der Regel direkt zugeordnet. Für die Reihenhäuser sind Stellplätze im Gebäude geplant, so daß sich hohe Stellplatzangebote bei geringer optischer Beeinträchtigung ergeben.

Für die Haustypen A, B und C (siehe Bebauungsentwurf) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Für den Haustyp D (Einfamilienhäuser) sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit geplant.

Stellplatznachweis:

1. Geforderte Stellplätze

56 WE in Haustyp A, B, C	56 WE x 1,5 Stellplätze	=	84 Stellplätze
7 WE in Haustyp D	7 WE x 2,0 Stellplätze	=	14 Stellplätze
Gesamt		=	98 Stellplätze

2. Geplante Stellplätze

- in der Tiefgarage	=	32 Stellplätze
- als ebenerdige Stellplätze und Carports	=	67 Stellplätze
Gesamt	=	99 Stellplätze

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

Ein Anschluß der geplanten Bebauung an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz ist möglich. Die Leitungen sind weitgehend vorhanden, müßten jedoch in ihrer Abmessung hinsichtlich der geforderten Leistungsfähigkeit überprüft werden. Für den Umgang mit Abwässern müssen die Bestimmungen für Trinkwasserschutzgebiete beachtet werden. Es sei darauf hingewiesen, daß Überstauungen der Leitungen in einem Trinkwasserschutzgebiet unzulässig sind.

Für die Versorgung der Wohnanlage mit Energie (Wärme und Elektro) ist die Anlage eines Blockheizkraftwerks zu prüfen. Es könnte im Bereich der Tiefgarage (siehe Planzeichnung) angelegt werden und stellt eine günstige Variante für die Energieversorgung in einem für das Trinkwasser schutzwürdigen Gebiet dar.
Unabhängig von der Anlage eines Blockheizkraftwerkes, ist für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie eine 20 kV- Umspannstation notwendig. Ihr Standort ist am Walkeweg festgesetzt. Im Zusammenhang mit den Untersuchungen zur Anlage eines Blockheizkraftwerkes ist allerdings die Lage der Trafostation im Rahmen der Realisierung noch zu konkretisieren.

Die Müllabfuhr ist bis zum zentralen Platz möglich .Der Platz ist als Wendefläche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug hinreichend dimensioniert, so daß die Anlage eines unterirdischen Müllhauses denkbar ist.
Eine ausreichende Entlüftung soll Einschränkungen zu darüberliegenden anderen Nutzungen ausschließen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Wäldchen) befinden sich Brunnen des Wasserwerkes. Die Brunnenreihe wurde, wie bereits unter Punkt 3.1 der Begründung erwähnt, aufgegeben. Sie soll aber betriebsbereit bleiben. Für diese, die Brunnen verbindende Rohwasserleitung, sowie eine ELT-Leitung wurden Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt, soweit sie im Bereich privater Grundstücke liegen.

5.8 GRÜNFLÄCHEN

Westlich und östlich der geplanten Bebauung sind Grünflächen festgesetzt, um die Bereiche als Erholungs-bzw. Freiflächen planungsrechtlich abzusichern.

Das vorhandene Wäldchen westlich der geplanten Bebauung ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
Die Fläche setzt sich aus einem etwa 30-jährigen parkähnlichen Nadelholzbestand überwiegend nicht standorttypischer und nicht heimischer Arten zusammen. Desweiteren sind hier aber auch einige Laubbäume wie Robinie, Zitterpappel, Erle und Bergahorn vertreten, die erhaltenswert sind.
Das Wäldchen ist daher in Bezug auf den vorhandenen Laubbaumbestand zu erhalten.

Aus landschaftsgestalterischer Sicht sowie aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes ist anzuraten, die Fläche zugunsten des Laubbaumbestandes auszulichten, wobei der Charakter des Wäldchens allerdings nicht wesentlich verändert werden sollte.
Die Eichengruppen am Walkeweg sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
Auf der Fläche des Wäldchens ist die Anlage eines Kinderspielplatzes für 6-12 -jährige festgesetzt.

Der Spielplatz ist gemäß § 3 (2) NSpPG in einer Größe von ca .300 m^2 vorzusehen und befindet sich zwischen den beiden Fußwegen, die aus dem geplanten Wohngebiet in die Parkanlage führen sollen.

Die Fläche östlich der geplanten Bebauung (Flurstück Nr. 64/2 - teilweise) ist, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung, als private Grünfläche festgesetzt. Eine nähere Zweckbestimmung ist nicht festgesetzt, so daß eine Nutzung, über den allgemeinen Zweck der Grünfläche hinaus, nicht zulässig ist.
Die Teiche auf dem Grundstück Flurstück Nr. 64/2 haben Bestandsschutz.

Östlich der geplanten Bebauung befindet sich eine Pappelreihe, die aufgrund ihrer Raumwirksamkeit das Planungsgebiet kennzeichnet. Die Pappeln sind als zu erhaltende Baumreihe festgesetzt. Das bedeutet, daß nicht der einzelne Baum, sondern die Baumreihe in ihrer Raumwirksamkeit erhalten werden soll.
Die Erhaltung der einzelnen Bäume ist aufgrund des Standtortes oft unrealistisch. Es sind also geeignete gärtnerische Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Baumreihe durchzuführen. Um die raumbildende Wirkung der Baumreihe zu erhalten, sind abgängige Bäume durch die Anpflanzung von Pappeln zu ersetzen.

Südlich des Kirchweges, im Bereich zur geplanten Bebauung, ist ein Streifen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Festsetzung des Zufahrtsverbotes in diesem Bereich steht im direkten Zusammenhang mit o.g. Festsetzung. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Charakter des Kirchweges als Waldweg zu erhalten.
Aufgrund der geringen Abstände zwischen Baumstreifen und geplanter Bebauung sind, aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes, die in dem Bereich befindlichen Nadelbäume auszuholzen.

Mit der Erwähnung der Ordnungswidrigkeit im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird darauf hingewiesen, daß besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Festsetzungen gelegt wird.
Über den Erhalt von Bäumen trifft die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn weitergehende Festsetzungen.

Um die klare städtebauliche Gliederung der Wohnanlage in ihrer Freiraumgestaltung fortzusetzen, sind die Standorte der Straßenbäume zwingend festgesetzt. Sie unterstützen gleichzeitig den einfachen Rhythmus in der Fassadengestaltung. Empfohlen wird die Roteiche - eine für diesen Standort geeignete Baumart.

In der Mitte des zentralen Platzes ist ein Baum zu pflanzen. Um die Bedeutung des Platzes zu unterstreichen, wird eine Sumpfeiche empfohlen.

Wie eingangs erwähnt, können aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur B 4 Lärmimmissionen auftreten.

Der ausreichende Schallschutz für die aktuelle Entwurfskonzeption wurde in einem Gutachten des Büros " Giftge und Herbst" nachgewiesen.

Für die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse wurden die Planungsrichtwerte der DIN 18005 zugrundegelegt.(55 dB am Tag ; 45 dB in der Nacht)

Aus den Berechnungsergebnissen für Wohnräume haben sich im gesamten Gebiet keine Überschreitungen der Planungsrichtwerte ergeben.
Durch die Anordnung der östlichen Häuserreihe des geplanten Wohngebietes wird die darauffolgende geplante Bebauung soweit abgeschirmt, daß die Planungsrichtwerte für Schlafräume unterschritten werden.

Sind im Bereich der östlichen Häuserzeile sowie für die im östlichen Bereich der Konrad-Beste-Straße angeordneten Einzelhäuser hingegen Schlafräume zur B 4 hin vorgesehen, sind sie mit Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse II) mit Lüftern zu versehen.
Die Schlafräume sollten also in diesen Bereichen zu den nicht betroffenen Hausfronten ausgerichtet werden.

Aus der lärmtechnischen Untersuchung geht weiterhin hervor, daß die vorhandene Wohnbebauung durch den Bau des neuen Wohngebiets vom Straßenverkehrslärm der B 4 abgeschirmt wird. Durch die Zunahme des Verkehrs auf der Konrad-Beste-Str. sind zwar erhöhte Immissionswerte zu erwarten, doch bleiben diese Werte weit unterhalb der Planungsrichtwerte der DIN 18005.

6. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG -TEIL B FÜR PLANUNGSGEBIET 2

Planungsgebiet 2, das Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist, dient vorwiegend Maßnahmen zum Ersatz, der durch die stark verdichtete Bebauung in Anspruch genommenen Flächen.

Die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes sind daher auf der Fläche des Planungsgebietes 2 zu ersetzen.

6.1 BESTANDSANALYSE DES NATURHAUSHALTES auf der zu bebauenden Fläche des Planungsgebietes 1

Wie bereits unter Pkt.3.1 der Begründung erwähnt, befindet sich gemäß des Schreibens des Landkreises Gifhorn vom 14.07.1993 im südlichen Bereich der geplanten Bebauung basenreicher Sandmagerrasen, der gem. § 28 a des NNatG unter besonderen Schutz gestellt ist.

Desweiteren befindet sich auf der zu überbauenden Fläche im Planungsgebiet 1 eine im Jahre 1986 aufgeforstete Waldfläche .
Die hier angepflanzten Baumarten sind überwiegend standorttypisch und mit Ausnahme der Roteiche auch heimisch. Als dominierende Baumart ist die Stieleiche auf etwa 70% der gesamten Grundstücksfläche angepflanzt worden. Die anderen hier verwendeten Arten sind die Kiefer und der Bergahorn, die wie die Roteiche zu jeweils 10% auf der ca. 1 ha großen Fläche vertreten sind. Das Waldstück stellt potentiell einen ökologisch wertvollen Laubmischwald dar.

6.2 EINGRIFFSREGELUNG

Die Flächen des aufgeforsteten Wäldchens und des Sandmagerrasens werden von der geplanten Bebauung fast vollständig in Anspruch genommen.
In den Naturhaushalt wird dadurch zwar nachhaltig eingegriffen, jedoch ist dieser Eingriff aus den bereits genannten Gründen des Allgemeinwohls unvermeidbar, weil derzeit keine citynahe Baufläche zur Verfügung steht, auf der kurzfristig ca. 63 Wohnungen gebaut werden könnten, und weil citynahes wie auch verdichtetes Wohnen höchste städtebauliche Priorität besitzt.

Für die Waldfläche ist die für die Stadt Gifhorn gültige Baumschutzsatzung nicht anzuwenden, da es sich hier um eine Waldfläche gemäß dem Landeswaldgesetz handelt.

Für die Beseitigung des geschützten Biotops Sandmagerrasen wurde der Stadt vom Landkreis gem. § 28 a (5) NNatG eine Ausnahmegenehmigung erteilt.
Die Belange des Naturschutzes wurden somit zurückgestellt, so daß ein Ersatz auf den Flächen des Planungsgebietes 2 vorgesehen wurde.

6.3 ERSATZMASSNAHMEN IM PLANUNGSGEBIET 2

Auf der Fläche A im Planungsgebiet 2 wurde festgesetzt, die Waldfläche zu ersetzen. Der Ersatz ist unter ordnungsgemäßen , forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten anzulegen.
Im östlichen Bereich der Fläche A ist gemäß dem landschaftlichen Begleitplan für den Bau des Regenrückhaltebeckens eine Schutzpflanzung zu realisieren.
Eine Biotopvernetzung der Ersatzfläche ist in Richtung der Lärmschutzwälle sowie in Richtung der Freiflächen südlich des angrenzenden Bundesgrenzschutzgeländes möglich.

Auf der Fläche B des Planungsgebietes 2 wurde festgesetzt, das geschützte Biotop zu ersetzen.
Dieser Standort eignet sich gut für die Entwicklung des Sandtrockenrasens, da auf der Fläche B in Ansätzen die Entwicklung einer Trockenrasen-Pflanzengesellschaft zu erkennen ist.

Die Entwicklung der Magerrasenfläche ist von Seiten des Landkreises Gifhorn mit folgenden Auflagen verbunden:

- Der auf der vorgesehenen Fläche vorhandene Kiefern- und Birkenjungwuchs ist zu entfernen. Die Kiefern sind ebenerdig abzusägen und die Birken mit Wurzeln zu beseitigen.

- Der nährstoffreiche Boden ist auf der Ersatzfläche abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die abzutragenden Flächen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort festzulegen und vor Durchführung der Maßnahmen abzustecken. Der Oberboden ist ca. 10 bis 30 cm, je nach örtlichen Gegebenheiten, abzutragen.

- Südlich und nördlich der Ersatzmaßnahme ist ein mindestens 10 m breiter Streifen gehölzfrei zu halten und, wie die Ersatzfläche, jährlich mindestens einmal zu mähen.

- Auf den 10 m breiten Streifen sowie der Ersatzfläche ist jeglicher Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz untersagt.

- Die Grenzen der Ersatzmaßnahme unter Einbeziehung der 10 m breiten Streifen sind durch Findlinge im Abstand von ca. 15 m zu markieren.

- Auf 20 % der abgetragenen Fläche ist Oberboden (5 cm tiefe Schicht) vom Magerrasen an der Konrad-Beste-Straße mit einer Stärke von 2 bis 3 cm einzubringen.

- Die Maßnahmen sind in der Zeit vom 15. September 1994 bis 1. März 1995 durchzuführen.

Die Ersatzflächen A+B werden verbunden durch die, das vorhandene Regenrückhaltebecken umgebenden öffentlichen Grünflächen. Für die Gestaltung dieser Flächen liegt ein Landschaftlicher Begleitplan vor.
Die Auflagen für den Ersatz des Sandmagerrasens sind zu beachten. Weiterhin ist zu beachten, daß im nordwestlichen Bereich der geplanten Anpflanzungen um das Regenrückhaltebecken ebenfalls die auf der Fläche A festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen sind.
Die in der Planzeichnung festgesetzte Wasserfläche entspricht dem maximalen Fassungsvermögen des Regenrückhaltebeckens. Die ständige Wasserfläche beträgt laut landschaftlichem Begleitplan nur ca. 1.200 qm und ist dort dargestellt.

6.4 FLÄCHENBILANZ

Im folgenden werden die durch die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen den Ersatzflächen quantitativ gegenübergestellt.

Das Waldgebiet, das durch die Neubebauung in Anspruch genommen wird, hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Es wird durch die im Bereich der Ersatzfläche A festgesetzten Baumpflanzungen ersetzt. Die Fläche A hat eine Größe von ca. 0,9 ha . Von der Fläche A werden ca. 0,18 ha für die Schutzpflanzung des Regenrückhaltebeckens benötigt, so daß der Ersatzfläche noch ca. 0,72 ha zur Verfügung stehen.

Die Sandmagerrasenfläche, die für die Neubebauung in Anspruch genommen wird,- hat eine Größe von ca. 0,10 ha. Sie wird durch die Sandmagerrasenfläche auf der Fläche B ersetzt,die eine Größe von ca. 0,15 ha haben wird. Die Fläche B hat insgesamt eine Größe von ca. 0,37 ha.

Das Wäldchen wird im quantitativen Verhältnis von 1:0,9 ersetzt. Der Sandmagerrasen wird im Verhältnis von 1:1,5 ersetzt.

Insgesamt sind ca. 1,3ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Demgegenüber stehen ca. 1,2 ha ,die als Verkehrsfläche bzw. als Wohngebiet festgesetzt und daher teilweise versiegelt werden (siehe auch Flächenaufteilung unter Punkt3.3)

Es wird also ein quantitativer Ersatz im Verhältnis 1:1 geschaffen, so daß eine angemessene Kompensation der künftigen Eingriffe in den Naturhaushalt hergestellt wird.

7. REALISIERUNG

Es wird empfohlen, die Wohnanlage als eine Gesamtbaumaßnahme zu realisieren.

Der vorliegende Bebauungsplan "Vor der Walke" soll Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung oder Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Für die Realisierung der Ersatzmaßnahmen gilt § 8a Abs.3 des BNatschG.
Ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor ist vorgesehen.

Gifhorn, den 24.04.1995

Erster stv.
Bürgermeister

stv. Stadtdirektor

STADT GIFHORN 17

Ergänzung zur Begründung

Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans machte eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn im Parallelverfahren notwendig. Am 11.08.1995 genehmigte die Bezirksregierung Braunschweig die Flächennutzungsplanänderung mit der Maßgabe, daß die im südlichen Planungsgebiet 1 als „Grünflächen" dargestellten Flächen als „Flächen für Wald" gem. Ziffer 12.2 der Planzeichenverordnung darzustellen sind. Die Zweckbestimmung „Erholungswald" ist diesen Flächen zuzuordnen.

Gemäß § 8 (2) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Landkreis Gifhorn genehmigte daher am 21.08.1995 den o.g. Bebauungsplan nur mit der Auflage, daß die für die Flächennutzungsplanänderung geforderten Darstellungen auch im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Gemäß dieser Auflage werden Flächen im Planungsgebiet 1, die ursprünglich als Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt werden sollten, nunmehr als Waldflächen gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Das westlich der geplanten Bebauung vorhandene Wäldchen wird gemäß der Auflage mit der Zweckbestimmung „Erholungswald" festgesetzt. Ausgenommen von dieser Änderung wird der ebenfalls in diesem Bereich geplante öffentliche Kinderspielplatz, der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB nur einer Grünfläche zugeordnet werden kann. Die Festsetzung widerspricht nicht der künftigen Nutzung eines Erholungswaldes, so daß diese Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt angesehen werden kann.

Die ehemals als private Grünfläche festgesetzte Fläche östlich der geplanten Bebauung wird als Privatwald gem. § 9 (6) BauGB im Sinne des § 3 (3) BWaldG festgesetzt. Damit soll die eingeschränkte Zugänglichkeit der Fläche geregelt werden. Dies entspricht dem größeren Genauigkeitsgrad der verbindlichen gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung und stellt damit keinen Widerspruch zur Auflage des Landkreises dar. Die Festsetzungen zum Erhalt der östlich der geplanten Bebauung befindlichen Pappeln bleiben bestehen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen, so daß die Raumwirksamkeit dieses Baumbestandes erhalten bleibt. Planungsrechtliches Ziel war es immer, die betreffenden Bereiche als Erholungs- bzw. Freiflächen zu sichern, so daß die überarbeiteten Festsetzungen der ursprünglich geplanten Nutzung dieser Flächen nicht widersprechen.

Gifhorn, den 26.10.1995

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN 17

i.V. Lippe
Stv. Stadtdirektor