

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 72/90  
"Sondergebiet Lehmweg"  
der Stadt Gifhorn

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2243), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBI. I S. 127) sowie die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833).

geänderte Fassung lt. Bescheid  
LK Gifhorn vom 23.04.1991,  
Az.: 63/6170-00/00/01 P



1. Allgemeines

Die weiterhin extrem starke Zunahme der Wohnbevölkerung in der Stadt Gifhorn, insbesondere verursacht durch den starken Zuzug von Aus- und Übersiedlern, hat einen Wohnraumbedarf ausgelöst, der durch das bestehende Angebot an Wohnbauflächen nicht mehr gedeckt werden kann. Zusätzlich wird der Stadt eine erhöhte Anzahl an Asylanten zugewiesen. Für diese steht aus den o. g. Gründen kein Wohnraum zur Verfügung, so daß bereits auf die Unterbringung der Asylanten in Turnhallen ausgewichen werden muß.

Die Ratsgremien der Stadt haben deshalb beschlossen, Notunterkünfte in Form von Wohncontainern zu errichten, in der die Asylanten vorübergehend entsprechend den Anforderungen an gesundes Wohnen untergebracht werden sollen.

Für die Notunterkünfte wurden verschiedene Standorte untersucht. Im einzelnen waren dies:

1. Jugendzeltplatz Isenbüttele-Gifhorn
2. städt. Grundstück "Haselbusch"
3. Grundstücksfläche am Dannenbütteler Weg
4. Kirchgrundstück "Hohes Feld"
5. städt. Grundstück "Lehmweg"

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde zunächst der Standort "Hohes Feld" favorisiert. Da die Eigentümerin es der Stadt aber nicht zur Verfügung stellen will, scheidet auch dieser Standort aus, so daß als letzte Alternative lediglich der Standort am Lehmweg zur Verfügung steht. Hierbei handelt es sich um eine städtische Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt

wurde. Auf Grund der Lage direkt am Lehmweg kann hier der Bau von Notunterkünften in kurzer Frist verwirklicht werden. Der Standort im Außenbereich kann hier ausnahmsweise hingenommen werden, da es sich nur um eine vorübergehende Nutzungsänderung handelt. Nach Lösung der Problematik soll der Standort wieder aufgegeben werden. Zudem ist die Erschließung gesichert. Zusätzliche Verkehrsbeeinträchtigungen durch die Nutzung der Notunterkünfte sind geringfügig, da Asylbewerber keine Autos besitzen und können daher hingenommen werden.

Bei der Untersuchung der genannten Standortalternativen wurde durch Unterschriftenlisten deutlich, daß es praktisch unmöglich ist, Notunterkünfte in vorhandene Siedlungsbereiche zu integrieren. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung ist es daher zu rechtfertigen, schlechthin nicht integrierbare Einrichtungen in einem solchen Abstand von dichter Besiedlung unterzubringen, daß ein gegebenes Konfliktpotential möglichst gemindert wird. Dem steht nicht entgegen, daß die für die betroffenen Bewohner aus der abseitigen Lage entstehenden Nachteile im Sinne einer Integration durch soziale Betreuungsmaßnahmen ausgeglichen werden sollen. Auf ähnliche Fälle städtebaulich geordneter Auslagerungen von Problemeinrichtungen wird verwiesen.

Mit diesem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 72/90 "Sondergebiet Lehmweg" erfolgt im Parallelverfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes, im Bereich Clausmoor. Es handelt sich dabei um eine ca. 4000 qm große Teilfläche des Flurstückes 13, der Flur 44 von Gifhorn. Im Norden grenzt direkt der Lehmweg an, während im Westen ein Waldstück anschließt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

## 3. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan setzt an Stelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung künftig im gesamten Geltungsbereich Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung "Notunterkünfte für Asylanten" fest. Grundlage für diese Festsetzung ist § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um die geplanten Notunterkünfte städtebaulich in die Umgebung einzubinden, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die Anzahl der Vollgeschosse auf max. ein Vollgeschoß und die Geschoßflächenzahl auf max. 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß das geplante Vorhaben sich der vorhandenen Bebauung entlang des Lehmweges anpaßt und somit dem Charakter dieses Bereiches entspricht.

Der im Osten angrenzende Wald ragt, laut durchgeführter Vermessung, in einer Breite von ca. 4,0 m auf das Flurstück 13. Im Bebauungsplan wurde dieser Streifen entsprechend auch als Fläche für Wald festgesetzt. Die geplanten baulichen Anlagen müssen von dieser Waldkante, aus Gründen des Brandschutzes, einen Mindestabstand von 25 m einhalten. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Verbindung mit dem konkreten Bauvorhaben sichergestellt werden, so daß in diesem speziellen Fall auf die Festsetzung eines Brandschutzstreifens verzichtet wird.

#### 4. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über eine vorhandene Zufahrt direkt an den Lehmweg angeschlossen. Der Lehmweg stellt in westlicher Richtung die Verbindung sowohl zur Innenstadt als auch zum überörtlichen Verkehrsnetz (Osttangente) her. Die Entfernung zum nächstgelegenen Einkaufszentrum mit Bäcker, Apotheke usw. beträgt ca 3 km, zur Innenstadt ca. 5 km.

Der Lehmweg selbst ist von der Osttangente an in östlicher Richtung in ca. 3,5 m Breite ausgebaut. Zuzüglich sind noch ausreichend breite Seitenstreifen vorhanden, die auch Begegnungsverkehr zulassen. Dies gilt insbesondere auch für landwirtschaftlichen Verkehr.

Diese Regelung kann hier hingenommen werden, da die Notunterkünfte nur eine sehr geringe verkehrliche Mehrbelastung verursachen. In der Regel besitzen Asylanten kein Auto. Fahrten zu und von den Unterkünften erfolgen überwiegend nur zu Betreuungs- und Versorgungszwecken.

#### 5. Grünflächen

Zwischen Lehmweg und Plangebiet befindet sich eine Grabenfläche, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Die im Westen angrenzende Waldfläche ist durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die künftig als Flächen für Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 12 Nieders. Naturschutzgesetz für die Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich des künftigen Gewerbegebietes westlich der Braunschweiger Straße und im Bereich der sogenannten "Bolzplatzwiese" dienen (s. a. 46. Änderung des Flächennutzungsplanes). Hier wird künftig ein Biotop entwickelt werden.

Zur Abgrenzung dieser unterschiedlichen Nutzungen wird entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 3,0 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Bei der Breite handelt es sich um Mindestmaße, die nicht unterschritten werden dürfen. Die Anpflanzung dient der Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen zur freien Landschaft hin dar. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die nachfolgenden heimischen Gehölze zu verwenden.

#### Sträucher

Haselnuß	(Corylus avellana)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Holunder	(Sambucus nigra)

#### Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kirsche	(Prunus avium)
Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malus silvestris)

Die Sträucher sind immer gruppenweise (mindestens 3 Stück) zu pflanzen. Es sind mehrere Bäume zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt bei Sträuchern ca. 1,00 m bis 1,50 m und bei Bäumen ca. 3,00 m bis 4,00 m. Die Bepflanzung und Unterhaltung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Abgängige Bäume oder Sträucher sowie durch evtl. unvermeidbare Schädigungen lebensunfähig gewordene Gehölze sind zu ersetzen. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß derjenige gem. § 213 Abs. 1 BauGB

ordnungswidrig handelt, der einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 DM geahndet werden.

#### 6. Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Die Stadt geht davon aus, daß es sich um eine vorübergehende Einrichtung handelt, die mittelfristig wieder rückgebaut werden soll. Nach Aufgabe der Nutzung ist geplant, die Fläche dem beabsichtigten Biotop zuzuschlagen.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind Pflanzgebote festgesetzt worden. Außerdem sollten zur Verringerung der negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung auf das Kleinklima großflächige Versiegelungen von Grundstücksteilen durch Asphalt, Beton oder Verbundpflaster vermieden werden. Längere Zufahrten und Stellplätze sollten nur mit Fahrspuren angelegt werden und die Randbereiche mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen befestigt werden.

#### 7. Vor- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt. Im Lehmweg ist die Wasserleitung bis auf eine Entfernung von ca. 100 m vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage und Abfuhr in die zentrale Kläranlage der Stadt.

Das Oberflächenwasser wird durch Versickerung bzw. durch Einleiten in den vorhandenen Graben beseitigt.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt. Die nächste Anschlußmöglichkeit befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Bezüglich der Erreichbarkeit der Innenstadt ist beabsichtigt seitens der Stadt einen Pendelverkehr

einzurichten. Außerdem ist geplant den Asylanten Fahrräder zur Verfügung zu stellen. Somit ist die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen, insbesondere der Ärzte, Apotheken, Schulen usw., sichergestellt.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

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

#### 9. Erschließung

Öffentliche Erschließungsflächen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 28.12.90 bis 28.01.91 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Sie wurde vom Rat der Stadt am 11.02.1991 beschlossen.

Gifhorn, den 11.02.1991



Birth  
Bürgermeister



Der Stadtdirektor  
i. V.



Jans  
Stadtrat