URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 97
„Hohes Feld" mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
1. vereinfachte Änderung

18.08.2020

Inhalt

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines
1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
4. Städtebauliche Zielvorstellungen / Variantenuntersuchung / Ablauf des Planverfahrens

B) Planungsinhalte / Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Archäologie und Denkmalpflege
8. Grünordnung und Landschaftspflege / Eingriffsregelung
9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
10. Sonstige Hinweise

C) Umweltbelange

D) Realisierung der Planung
1. Bodenordnende Maßnahmen oder sonstige Maßnahmen

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Für das Gebiet der Stadt Gifhorn besteht derzeit eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken. Auch ist es erforderlich, kleinere Wohnungen für die zunehmende Zahl an Haushalten Alleinstehender bereitzustellen. Zugleich besteht ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Aus diesem Grund hatte der Rat der Stadt Gifhorn am 18.06.2018 beschlossen, in jedem Neubaugebiet eine Quote von mindestens 20% der neu errichteten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.
So wird in dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) ein Bereich im Norden für sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Hier sind u.a. Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) geplant, um insbesondere jungen Familien die Möglichkeit für Eigentumsimmobilien zu bieten. Diese Bebauung soll nunmehr durch einen Bauträger realisiert werden. Da für die gesamte Reihenhausanlage eine gemeinsame Heizanlage vorgesehen ist, ist keine Realteilung der Grundstücke sondern eine Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen. Daher soll die bisherige textliche Festsetzung, dass je Baugrundstück nur eine Zufahrt zugelassen ist, entsprechend angepasst und für das gesamte Plangebiet flexibler gefasst werden. Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen, da sich durch diese Regelung keine Änderungen der Planung und der tatsächlichen Situation ergeben. Es wird lediglich unabhängig der rechtlichen Ausgestaltung ermöglicht, z.B. je Reihenhauseinheit auch dann eine eigene Zufahrt zu bekommen, wenn keine Realteilung vorgenommen wird. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. vereinfachte Änderung hat eine Größe von insg. ca. 11,14 ha und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV). Er wird im Norden begrenzt durch den „Wilscher Weg", im Osten durch den Evangelischen Friedhof und im Süden durch den „Kirchweg". Im Westen wird das Plangebiet durch die kleine Siedlung am „Wilscher Weg", den Friedhof der Baptistengemeinde sowie den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Stillen Weg" begrenzt.
Der Geltungsbereich ist bisher nur im Norden bebaut (derzeit gewerblich genutzt) und wird ansonsten bisher noch landwirtschaftlich bzw. im Südosten vom evangelischen Friedhof als Betriebshof genutzt.

3. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) setzt für den Bereich, der von der Änderung der textlichen Festsetzung betroffen ist „Allgemeines Wohngebiet" fest. Bis auf die Festsetzung Nr. 2, die die Anzahl der Zufahrten je Baugrundstück regelt, werden alle Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Zuordnungen und Hinweise beibehalten.
Der Bebauungsplan wird in der Fassung, die durch die 1. vereinfachte Änderung entsteht, in Gänze neu ausgefertigt.

4. Städtebauliche Zielvorstellungen / Notwendigkeit der Planaufstellung / Ablauf des Planverfahrens

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) sieht für alle Baugrundstücke die Begrenzung der Zufahrten auf jeweils eine Zufahrt mit 5 m Breite vor. Dabei war davon ausgegangen worden, dass die Grundstücke für Reihenhäuser vor ihrer Bebauung jeweils real in Reihenhauseinheiten geteilt werden und somit je ein eigenes Grundstück bilden, das durch je eine Zufahrt erschlossen werden kann. Inzwischen ist die Situation eingetreten, dass die Reihenhäuser im Plangebiet durch einen Bauträger erstellt und nicht real, sondern nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt werden sollen. Um den Vollzug im Hinblick auf die Grundstückszufahrten eindeutig regeln zu können, ist die Ergänzung der entsprechenden Festsetzung, die die Zufahrten regelt, erforderlich.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplane Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die von der Planung Betroffenen wurden direkt beteiligt.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Plangeltungsbereich ist u.a. eine verdichtete Bauweise mit Hausgruppen (im WA 2: Reihenhäuser) vorgesehen, um auch Bauinteressenten und jungen Familien mit niedrigerem Budget die Möglichkeit zum kostengünstigen Eigentumserwerb anbieten zu können.
Die Festsetzung Nr. 2 regelt die Anzahl und die Breite der Zufahrten je Baugrundstück. Um auch für Grundstücke, die nicht real sondern nach Wohnungseigentumsrecht geteilt werden, gleiche Regelungen zu treffen, erfolgt zur Klarstellung eine Ergänzung dieser Festsetzung. Es wird nunmehr verdeutlicht, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken in einer Breite von maximal 5 m je Baugrundstück für Geschosswohnungsbau, je Einzelhausgrundstück, je Doppelhaushälfte und je Reihenhauseinheit gleichermaßen zulässig sind. So sind insbesondere Reihenhauseinheiten und Doppelhaushälften den Einzelhausgrundstücken gleichgestellt, unabhängig von den Teilungsverhältnissen. Insofern ändert sich an der künftigen Situation, was die Zufahrten zu den Reihenhäusern angeht, dem Grunde nach nichts.

Alle anderen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Zuordnungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) werden beibehalten.

2. Verkehr

Verkehrliche Belange sind von der Planänderung dahingehend betroffen, dass weitere Zufahrten, insbesondere zu einzelnen Reihenhauseinheiten, ermöglicht werden.
Die rechtskräftig festgesetzten Straßen sind nicht von der Änderung betroffen.

3. Grünflächen / Spielplätze

Grünflächen bzw. Spielplätze sind von der Planänderung nicht betroffen.

4. Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind von der Planänderung nicht betroffen.

5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Belange der Ver- und Entsorgung bzw. des Brandschutzes sind von der Planänderung nicht betroffen. Die Änderung der Festsetzung Nr. 2 hat lediglich klarstellenden Charakter in Bezug auf die Handhabung der Grundstückszufahrten bei der Bebauung.

Eine größere Versiegelung wird dadurch nicht initiiert.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Durch die Ergänzung bzw. Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 2 erfolgt keine Änderung hinsichtlich der genannten Aspekte.
Die im Plangebiet befindlichen Altlasten sind gekennzeichnet. Insbesondere die mit Bauschutt verfüllte Bodenabbaustätte ist nicht für eine Bebauung vorgesehen. Das Grundwassermonitoring erfolgt unabhängig vom Planverfahren.

7. Archäologie und Denkmalpflege

Archäologie und Denkmalpflege sind von der Planänderung nicht betroffen.

8. Grünordnung und Landschaftspflege / Eingriffsregelung

Die genannten Aspekte sind von der Planänderung nicht betroffen. Durch die Planänderung werden keine Eingriffe ermöglicht, die nicht bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich wären.

9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Nachrichtlich übernommene Darstellungen sind von der Planänderung nicht betroffen.

10. Sonstige Hinweise

Die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2 hat keine Auswirkungen auf die sonstigen Hinweise oder Zuordnungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV).

C) Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.
Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, sind Änderungen oder Beeinträchtigungen hinsichtlich der Umweltbelange gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zu besorgen.

D) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende Maßnahmen oder sonstige Maßnahmen

Für die Umsetzung der Regelungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) sind keine bodenordnenden oder sonstigen Maßnahmen erforderlich.

E) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	11,14 ha

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift gelten für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) weiterhin und in vollem Umfang.

Gifhorn, 13.11.2020

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN