URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

# Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 97
„Hohes Feld“ mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
2. Änderung

## Inhalt

**I) Bebauungsplan**

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

**B) Planungsinhalte / Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Weitere Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans

**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. So wird in dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) einschließlich 1. vereinfachte Änderung ein Bereich im Norden für sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Hier (WA 2) sind u.a. Hausgruppen bzw. 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. Die Reihenhäuser werden somit eine Länge von insgesamt mehr als 50 m erreichen. Bauordnungsrechtlich ist es nicht möglich, Hausgruppen ohne Realteilung und in einer Länge von mehr als 50 m zu genehmigen. Daher sollen die bisherige Festsetzung *H – nur Hausgruppen zulässig (hier: Reihenhäuser)* als Planzeichen gestrichen und die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1., 1.2. und 1.3. entsprechend geändert bzw. gestrichen werden.
So wird erreicht, dass im WA 2 generell Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein sollen, unabhängig von der Einstufung in Hausgruppen, Reihenhäuser, Zeilenbauweise oder ähnliches und unabhängig von der Art der Grundstücksteilung.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung. Dabei wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Interesse des leichteren Planvollzuges, wird der Bebauungsplan nach Ende des Planverfahrens in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, neu ausgefertigt.

### 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 2. 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.

Die Änderung der Festsetzungen zur Bauweise bezieht sich jedoch nur auf das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2). In der Folge entfallen die Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur zulässigen Anzahl von Wohneinheiten. Um dabei im Sinne der Gleichbehandlung vorzugehen entfallen diese grundsätzlich. Durch das bereits abgeschlossene Umlegungsverfahren sind die Grundstücksgrößen bereits vorgegeben.

## 3. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) einschließlich 1. vereinfachte Änderung setzt für den Bereich, der von der Änderung betroffen ist (WA 2) „Allgemeines Wohngebiet, abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig, nur Hausgruppen zulässig (hier: Reihenhäuser)" fest.
Bis auf die Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig (hier: Reihenhäuser)" und die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1., 1.2. und 1.3., die die Grundstücksgrößen und die Anzahl der Wohnungen bzw. die abweichende Bauweise regeln, werden alle Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Zuordnungen, Hinweise sowie die örtliche Bauvorschrift unverändert beibehalten.
Die Regelungen zu den Grundstückszufahrten werden unter Zweitens hinsichtlich der Verknüpfung mit der Bauweise (Einzelhaus für Geschosswohnungsbau, für Einfamilienhäuser, für Doppelhaushälften und für die Reihenhausbebauung im WA 2) konkretisiert.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) einschließlich 1. vereinfachte Änderung sieht für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) abweichende Bauweise und „nur Hausgruppen zulässig (hier: Reihenhäuser)" vor. Dies führt jedoch dazu, dass Reihenhäuser mit einer Länge von mehr als 50 m auf einem Baugrundstück nicht zulässig wären, obwohl sie mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise ausdrücklich zugelassen werden sollen. Dieser Widerspruch ist nur durch die Änderung des Bebauungsplanes bzw. die Klarstellung der Festsetzungen möglich.

So entfällt in der Planzeichnung die Festsetzung „H – nur Hausgruppen zulässig (hier: Reihenhäuser)".
Die textlichen Festsetzungen (Nr. 1.1. und 1.2.) zur Mindestgrundstücksgröße und zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten entfallen ebenfalls. Da die Grundstücke im Rahmen des Umlegungsverfahrens bereits gebildet wurden, sind weitergehende Regelungen zur relativen Wohnungsdichte nicht mehr erforderlich. So kann insbesondere auch der Geschosswohnungsbau gut ermöglicht werden.
Es wird auch verdeutlicht, dass für in Reihe gebaute Wohnungen nicht die bauordnungsrechtlich festgelegte Hausform der „Hausgruppe" mit der daraus resultierenden maximalen Gebäudelänge von 50 m gilt und auch eine ideelle Teilung des Grundstücks in Einheiten ohne grundbuchliche Teilung in einzelne Baugrundstücke möglich ist. Die eigentumsrechtliche Organisationsform nach dem Wohnungseigentumsgesetzt wird ermöglicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3. wird von „Abweichend von der offenen Bauweise sind in dem mit „H (Hausgruppen)" gekennzeichneten Bereich auch Gebäude über 50 m Länge ohne seitlichen Grenzabstand zulässig." in „Abweichend von der offenen Bauweise sind in dem mit „a (Abweichende Bauweise)" gekennzeichneten Bereich auch Gebäude über 50 m Länge ohne seitlichen Grenzabstand zulässig." geändert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Regelungen zu den Grundstückszufahrten werden unter „2. Zufahrten" hinsichtlich der Verknüpfung einer Breite von je 5m mit der Bauweise (Einzelhaus für Geschosswohnungsbau, für Einfamilienhäuser, für Doppelhaushälften und für die Reihenhausbebauung im WA 2) konkretisiert. So soll der Vollzug des Bebauungsplanes insbesondere zur Realisierung von Reihenhäusern mit zugeordneten und/oder gebündelten Stellplätzen erleichtert werden.

## B) Planungsinhalte / Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im WA 2 des Plangeltungsbereiches ist u.a. eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern vorgesehen, um auch Bauinteressenten und jungen Familien mit niedrigerem Budget die Möglichkeit zum kostengünstigen Eigentumserwerb anbieten zu können.
Mit der bisherigen Festsetzung, dass nur Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) sowie Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, sollte die beabsichtigte Bebauung sichergestellt werden. Jedoch widerspricht sich dies insofern, dass Hausgruppen bzw. Reihenhäuser auf einem Baugrundstück nur eine Länge von maximal 50 m aufweisen dürfen. Da hier keine Realteilung der Reihenhauseinheiten geplant ist, könnten somit die vorgesehenen Gebäudelängen nicht wie vorgesehen erstellt werden. Daher ist es erforderlich, die Festsetzung zu den Hausgruppen sowie die Festsetzungen 1.1. und 1.2. zu streichen und 1.3. hinsichtlich des bauordnungsrechtlich bestimmten Begriffes „Hausgruppen" in „Abweichende Bauweise" zu ändern.

Insofern ändert sich an der künftigen Situation, was die Zulassung von Reihenhäusern und Gebäudelängen von über 50 m angeht, dem Grunde nach nichts. Der Geschosswohnungsbau wird jedoch insbesondere im Bereich der Mehrgeschossigkeit für eine größere Anzahl von Wohnungen ermöglicht als bisher möglich gewesen wäre.

Alle anderen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Zuordnungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) einschließlich 1. vereinfachte Änderung werden beibehalten.

Die Regelungen zu den Grundstückszufahrten werden unter Zweitens hinsichtlich der Verknüpfung einer Breite von je 5 m mit der Bauweise (Einzelhaus für Geschosswohnungsbau, für Einfamilienhäuser, für Doppelhaushälften und für die Reihenhausbebauung im WA 2) konkretisiert. So soll der Vollzug des Bebauungsplanes insbesondere zur Realisierung von Reihenhäusern mit zugeordneten und/oder gebündelten Stellplätzen erleichtert werden.
Zur Verdeutlichung wird in den textlichen Festsetzungen der Begriff der „Reihenhauseinheit" in „Wohneinheit" geändert. Stellplätze mit ihren Zufahrten können auf den Reihenhausgrundstücken einzeln vor der jeweiligen Wohneinheit oder gebündelt auf dem Grundstück ohne räumliche Zuordnung zur Wohneinheit erstellt werden. Die Bündelung der Zufahrten zu nebeneinanderliegenden Stellplätzen ist zulässig.

## 2. Weitere Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans

In Bezug auf die Aspekte Verkehr, Grünflächen/Spielplätze, Belange der Landwirtschaft, Ver- und Entsorgung/Brandschutz, Altlasten/Kriegseinwirkungen/Immissionsschutz, Archäologie und Denkmalpflege, Grünordnung und Landschaftspflege/Eingriffsregelung, nachrichtlich übernommene Darstellungen oder sonstige Hinweise treten keine Veränderungen zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) einschließlich 1. vereinfachter Änderung ein.

## 3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

**- Vorbeugender Brandschutz**

Mit seinem Schreiben teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:
*Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.*
*Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:*

*Gebietstypik:*
*Allgemeines Wohngebiet (WA1) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*
*Allgemeines Wohngebiet (WA2) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*
*Allgemeines Wohngebiet (WA3) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*

*Allgemeines Wohngebiet (WA4) [3 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 1,2] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*

*Bemessung:*
*Gegen den B – Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:*

*1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen*

*Allgemeines Wohngebiet (WA1) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*
*Allgemeines Wohngebiet (WA2) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*
*Allgemeines Wohngebiet (WA3) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*
*Allgemeines Wohngebiet (WA4) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*
*für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).*

*2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.*

*3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO*

*Hinweis:*
*Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)*

**- Archäologische Denkmalpflege**
Aus Sicht der **archäologischen Denkmalpflege** gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:
*Aus dem Planbereich ist eine Altfundstelle bekannt (Gifhorn FStNr. 114 – „neolithischer Fels-Meißel"). Genauere Angaben zur Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad möglicherweise vor-*

*handener archäologischer Bodendenkmale können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdeingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind daher sobald wie möglich der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld; ingo.eichfeld@gifhorn.de; Tel. 05371/3014) mitzuteilen, damit eine archäologische Kontrolle stattfinden kann.*

*Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).*

**- Ver- und Entsorgung**

Die **Untere Abfallbehörde** beim **Landkreis Gifhorn** gibt folgende Hinweise:

*Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen. Die Vorgaben der RASt 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten.*

*In Stichstraßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten, die Wendeanlage in der „Planstraße B" ist nicht ausreichend bemessen, es sind 22,00 m im Durchmesser erforderlich.*

*Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind dann geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffe einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest-u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Bereitstellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.*

## C) Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Änderungen oder Beeinträchtigungen hinsichtlich der Umweltbelange sind durch die Planänderung nicht zu besorgen, da lediglich eine Änderung in Bezug auf die Bauweise erfolgt und nicht hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung.

## D) Realisierung der Planung

### 1. Bodenordnende Maßnahmen oder sonstige Maßnahmen

Für die Umsetzung der Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) einschließlich 1. Änderung sind keine bodenordnenden oder sonstigen Maßnahmen erforderlich.

## E) Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| **Plangebiet insg.** | ca. | 11,14 ha |
| Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) | ca. | 8.000 m² |

# II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift gelten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hohes Feld" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) weiterhin und in vollem Umfang.

Gifhorn, 10.08.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN