

Gifhorn, den 13. September 1989
6121041600-Ga/Scht-kü

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 16 "Zur Laage I",
Ortschaft Gamsen

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß vom 11. Juli 1989 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 19. Juni 1989 bis zum 30. Juni 1989 durch Darlegung der Entwürfe stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 21. Juli 1989 bis zum 21. August 1989.

2. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen, darüber hinaus gehört Gifhorn zur Kategorie "Ordnungsraum".

Demnach ist es Aufgabe der Stadt Gifhorn, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen, sowie diesen Raum in seiner Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Die beabsichtigte Bebauungsplanung liegt im Rahmen der vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn entspricht mit seinen Darstellungen für diesen Bereich nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Aus diesem Grunde erfolgt eine Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren, bezeichnet als die 34. Änderung Zur Laage/Im Meinecken Sohl.

4. Anlaß der Planung _____

Nach wie vor herrscht in Gifhorn ein außerordentlicher Nachfragedruck nach Wohnraum, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern als typische Bauform dieses ländlich strukturierten Raumes. Eine Verschärfung der Situation der Wohnraumsuchenden trat mit dem überproportionalen Zuzug von Aussiedlern in Gifhorn ein. Demgegenüber steht ein z. Zt. nicht ausreichendes bzw. schnell zur Verfügung stehendes Angebot an Bauland für diese Wohnform.

Anlaß der Planung ist es deshalb, zur Entschärfung der Situation beizutragen, indem relativ schnell Flächen zur Bebauung bereitgestellt werden, also auf solche zurückzugreifen, die ohne Probleme für diesen Zweck geeignet sind.

Ein weiteres Anliegen der Planung ist die Möglichkeit, daß weite Kreise der Bevölkerung Eigentum bilden können. Vor diesem Hintergrund steht die Vergabe der Baugrundstücke durch eine städtische Gesellschaft, die Kriterien aus Familiengröße und Einkommen zugrunde legt, und nach einem daraus resultierenden Punktesystem Erwerber auswählt.

5. Angaben zum Bestand _____

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Gamsen (Zur Laage), in etwa im nordwestlichen Bereich an der Kreuzung der Bundesstraße 188 mit der ehemaligen Bundesstraße 4 (jetzt Hamburger Straße).

Die Zuwegung zu der zur Bebauung anstehenden Fläche erfolgt hauptsächlich über die Straße Zur Laage, abzweigend von der Hamburger Straße, sowie teilweise über die Straße Am Sportplatz, die die B 188 überquert. Die derzeitige Nutzung besteht aus dem Anbau von landwirtschaftlichen Erzeugnissen. Die nähere Umgebung weist in östlicher Richtung bis zur Hamburger Straße überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbau auf, durchsetzt mit einer Lebenshilfwerkstatt und eines Landmaschinenbetriebes. In südlicher Richtung bis zur Bundesstraße 188 erstreckt sich eine Brachfläche mit dem trockenen Standort angepaßten Pflanzengesellschaften und Tierarten, wobei unmittelbar an der Bundesstraße noch einige Gärten bewirtschaftet werden. In westlicher und nördlicher Richtung schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

6. Planinhalt _____

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich wird für die Errichtung von Einfamilienhäusern bestimmt. Insofern liegt deshalb dem Plan die offene Bauweise

zugrunde, wobei nur überwiegend Einzelhäuser zulässig sind. Lediglich am Südrand können auch Doppelhäuser erstellt werden. Die etwas erhöhte Lage läßt nur eine niedrige Bebauung, hier eine eingeschossige, zu, soll der Übergang von der gebauten Siedlung zur Landschaft fließend und ineinander übergehen. Die Größe der Grundstücke soll im Mittel bei ca. 700 qm mit Abweichung von ca. 600 - 800 qm liegen. Mit einer ungefähren Breite von 21 m und einen überbaubaren Bereich mit 17 m Tiefe ergibt sich eine Geschoßflächenzahl von 0,4 und eine Grundflächenzahl von 0,3 als Maß der Nutzung.

Die Art der Nutzung bestimmt sich nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In der vorliegenden Planung soll eine Wohnnutzung festgesetzt werden. Die unmittelbare Nähe zu den landwirtschaftlichen Flächen sowie die Beeinträchtigung durch die vorbeiführende Bundesstraße 188 mit den sich insgesamt ergebenden Emissionen läßt eine Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" zu. Damit hier eine möglichst verträgliche Nutzung vorherrscht, werden die allgemein zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Beschränkung der Bebauung auf die jetzt zugrundegelegte Fläche ergibt sich auch aus einem erforderlichen Abstand zur B 188. Ein von der Stadt Gifhorn in Auftrag gegebenes Gutachten zur Lärmsituation in diesem Bereich hat aufgezeigt, daß mit dem Zurückbleiben auf diese jetzt in Angriff genommene Fläche Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

Das Baugebiet "Zur Laage I" formt den Eingangsbereich für Gifhorn (aus Richtung Hannover und Braunschweig) neu. Aus diesem Grunde bedarf es einer besonderen Regelung zur Anlage dieser Siedlung; denn schließlich ist es ein Anliegen dieser Planung, einen positiven Übergang von der gebauten Stadt zur freien Landschaft zu schaffen, gleichzeitig aber auch eine harmonische Ortsrandausbildung herzustellen.

Zum einen wird die Stellung der Hauptbaukörper - Hauptfirstrichtung - senkrecht zum dazugehörigen Straßenabschnitt festgeschrieben, ein für Gifhorn typisches Straßenbild. Die parallel erlassene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung enthält ergänzende Regelungen zur harmonischen Ausbildung der Siedlung (siehe nähere Ausführungen in der Begründung zur örtlichen Bauvorschrift).

Damit der Eindruck der Räumlichkeit der jeweiligen Straße, die zur Gliederung in etwa in der Mitte leicht abknickt, nicht durch vor- oder zurückgesetzte Häuser verwischt wird, regelt der Bebauungsplan mittels Baulinien die Stellung der Baukörper zur Straße zusätzlich. Die textlichen Festsetzungen erlauben ein

geringes Überschreiten, dies für z.B. kleinere Eingangsbauten, vorspringende Fenster, um individuelle Bauwünsche nicht zu unterbinden. Nur mit einer Baulinie kann die vorgesehene Ordnung erreicht werden, die zur Gestaltung des Ortsbildes in diesem Bereich notwendig ist; denn wie bereits ausgeführt, ist es ein Ziel dieser Planung, einen als solchen erlebbaren Ortsrand zu erstellen, der in sich geschlossen ist.

Zum anderen dient das Pflanzgebot, pro privatem Grundstück 2 hochstämmige standortgerechte Bäume zu pflanzen, diesem Planungsziel. Die erhöhte Lage des Plangebietes im Zusammenhang mit der unmittelbar benachbarten freien Feldmark würde ohne eine entsprechende Begrünung kahl und bezuglos im Raum stehen, zumal die anliegende Bebauung ebenfalls durchgrünt ist. Außerdem erfüllt die Bepflanzung auch einen gewissen Schutz gegen den Wind. Die geforderten standortgerechten Bäume sind aus der Anlage 1 zu entnehmen. Aber nicht nur die privaten Grundstücke unterliegen einem Pflanzgebot, sondern es ist Absicht, die festgesetzte öffentliche Grünfläche am Westrand des Plangebietes mit einer Reihe Apfelbäume zu bepflanzen. Diese häufig vorkommende Wegrandbepflanzung (hier für die Straße Am Sportplatz) soll ebenfalls zur Einbindung in die Landschaft beitragen, zumal hier typische standortgerechte Bäume vorgesehen sind.

Eine weitere Regelung zur Bepflanzung ist mit der Festsetzung von Straßenbäumen am Eingangsbereich der beiden in das Plangebiet führenden Straßen getroffen. Hintergrund hierfür ist, dem Ankommenden zu verdeutlichen, in einen gesonderten Abschnitt zu gelangen, d. h. seine Aufmerksamkeit auf eine besondere Situation zu lenken. Mit der Torwirkung des Eingangsbereiches soll auf den Eintritt in eine Wohnstraße hingewiesen werden.

Entsprechend des Charakters der Bebauung ist ein weiteres Planungsziel, die Straßen zu Wohnstraßen so auszubilden, daß eine Beschilderung mit den Zeichen 325/326 möglich wird. Dazu soll ein niveaugleicher Ausbau mit einer angemessenen Gestaltung bzw. Materialwahl erfolgen. Die vorgesehene Breite der Straße von 6,50 m erlaubt außerdem, keine gesonderten Parkbuchten vorzusehen; vielmehr soll der ruhende Verkehr im Straßenraum untergebracht werden. Dies trägt mit zur Verlangsamung des Verkehrs in den Straßen bei, weil unter Umständen ein kurzes Anhalten bei Begegnungsverkehr erforderlich wird, bzw. ein nicht gradliniger Fahrbahnverlauf vorhanden ist. Die beabsichtigte Anpflanzung von Straßenbäumen, hier nicht ausdrücklich festgesetzt, trägt ebenfalls zum Wohnstraßencharakter bei.

Die Festsetzung, daß Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Ausnahme nicht zulässig sind, ist vor allem aus dem Gebot des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden entstanden. Erfahrungsgemäß werden ohne eine solche Regelung Bauten über das Grundstück scheinbar wahllos verteilt, besonders trifft dies für Garagen und Stellplätze in hinteren Grundstücksbereichen zu. Damit wird aber auch gleichzeitig eine Befestigung der Zufahrten vorgenommen, im Ergebnis tritt dann eine hohe Versiegelung des Grund und Bodens ein. Als Ausnahmeregelung ist es zulässig, im Vorgartenbereich einen nicht überdachten Stellplatz zu errichten, damit der nach der Bauordnung geforderte Nachweis von Stellplätzen problemlos erbracht werden kann.

Unter Zugrundelegung des bereits angeführten Gebotes soll zumindest auf den nicht überbaubaren Flächen eine Versickerung des Regenwassers möglich sein, so daß dieser Bereich von Versiegelungen freigehalten werden soll. In der Gesamtkonzeption entsteht so ein Gartenstreifen in Nord-Süd-Richtung, der für die in der Mitte gelegenen Grundstücke seine Fortsetzung im darunterliegenden Spielplatz findet. Die festgelegte überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 17 m ermöglicht trotzdem eine gute Unterbringung der Gebäude sowie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Für das Bebauungsplangebiet "Zur Laage I" ist ein Spielplatz nach den Nds. Spielplatzgesetz erforderlich. Hierfür ist eine entsprechende Fläche ausgewiesen. Von einer Realisierung soll jedoch zunächst abgesehen werden. Die Spielplatzerrichtung wird dann im Rahmen der Erörterung und Abwägung des südlich anschließenden Gebietes "Zur Laage II" geklärt, da die jetzt vorgesehene Fläche unter Umständen als Anbindung für einen Teil einer zu bebauenden Fläche dieses Gebietes benötigt wird. Diese Möglichkeit muß im jetzigen Stadium offengelassen werden, um für die Beplanung "Zur Laage II" freie Hand zu haben. Im Falle der Erschließung von "Zur Laage II" wird dann ein entsprechender Spielplatz dort untergebracht, der ebenfalls die Funktion für "Zur Laage I" übernimmt.

8. Flächen- und Kostenangaben

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa	25.200 qm	100 %
Hiervon entfallen auf:		
- öffentliche Straßen und Wege	ca. 2.290 qm	9,1 %
- öffentliche Grünflächen	ca. 860 qm	3,4 %
- Spielplatz	ca. 440 qm	1,8 %
- Wohnbauflächen	ca. 21.529 qm	85,7 %

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Stadt Gifhorn erworben werden. Die Straßen- und Grünflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung des Grünstreifens und des Spielplatzes entstehen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk GmbH Gifhorn sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Kläranlage in Gifhorn. Die Gasversorgung unternimmt bei ausreichendem Interesse die Energieversorgung Gifhorn. Die Versorgung mit elektrischer Energie stellt die Landelektrizität Fallersleben GmbH sicher. Für die Abfallbeseitigung, für die lt. Satzung ein Anschlußzwang besteht, ist der Landkreis Gifhorn zuständig.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Derzeit sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

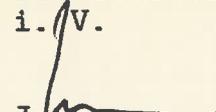
Gifhorn, den 10.10.1989



Birth
Bürgermeister



Stadt Gifhorn
Der Stadtdirektor
i. V.



Jens
Stadtrat

Anlage 1

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus silvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume

Gifhorn, den 13.09.1989
61400217-GA/scht-kü

Begründung der
Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 16 "Zur Laage I"

Das zur Bebauung anstehende Gebiet "Zur Laage I" schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand der Gemarkung Gamsen an. Dieser wird geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser mit überwiegenden Dachneigungen über 36 Grad in roten Dacheindeckungen. Die insgesamt erhöht liegende Fläche gewährt einen unverbauten Einblick von der in der Nähe vorbeiführenden Bundesstraße 188 (aus Richtung Braunschweig und Hannover). Mit der beabsichtigten Bebauung wird die Eingangssituation für Gifhorn neu geformt. Aus diesem Grunde bedarf es bestimmter Vorgaben, damit dieser Bereich in einem positiven Erscheinungsbild sich darstellt.

Setzt man ein zu bebauendes Gebiet der Gestaltung der zukünftigen Nutzer ohne rahmengebende Vorschriften aus, so bildet sich eine Formen- und Farbenvielfalt, die eher den Eindruck von Chaos vermittelt. Beispiele hierfür finden sich in fast jeder Gemeinde. Dieses befürchtete Durcheinander vermittelt keine notwendige Unverwechselbarkeit, die zur Orientierung und letztlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung beitragen soll.

Ein ungestaltetes Quartier, welches sich annähernd in nahezu jeder Gemeinde ähnlich wiederholt, also im gewissen Sinne austauschbar erscheint, schafft kaum einen Bezug zur bereits bestehenden und mit einem eigenen Ausdruck wirkende Siedlung, läßt kaum eine Zusammengehörigkeit aufkommen.

Aus vorher gezeigtem folgt, daß deshalb vor allem folgende Hauptpunkte den Anlaß für diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung geben:

- Ausbildung eines erlebbaren und als solchen erkennbaren Ortsrandes,
- visuelle Anbindung an die bestehende Siedlung,
- harmonische Durchgestaltung des Baugebietes.

Der Geltungsbereich der Gestaltungsfestsetzungen erstreckt sich nur auf die Hauptgebäude (Wohngebäude). Nebenanlagen und Garagen sowie überdachte Stellplätze

sind von dieser Vorschrift ausgeklammert, da das weithin sichtbare Erscheinungsbild vorwiegend durch die Hauptgebäude bestimmt wird. Außerdem soll durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nur ein Rahmen gesetzt werden, in dem die kleinteilige Ausbildung der Nebenanlagen u. ä. im Belieben der jeweiligen Erbauer bleibt.

Die getroffenen Regelungen sind im einzelnen wie folgt begründet:

I. Dach

Das Satteldach ist in dem jetzt vorhandenen Gebiet die geläufige Dachausbildung. Deshalb soll die neue Bebauung hierauf bezug nehmen. Um den Bauwilligen nicht nur auf eine Dachform festzulegen, sind ebenfalls Krüppelwalmdächer als verwandte Dachformen zugelassen. Mit der Ausbildung der Giebelständigkeit zur Straße würde es das gewollte Straßenbild empfindlich und nachhaltig stören, wenn z. B. Flach- oder Walmdächer errichtet werden. Den Eindruck der Räumlichkeit wird mit den geregelten Dachformen am nächsten entsprochen. Demzufolge sind die Festsetzungen der Dachneigungen von 36° bis 50° ebenfalls ein Ausdruck eines gewollten Straßenbildes mit nahezu gleichartigen Dachformen. Außerdem weisen wiederum die benachbarten Bauformen überwiegend ebensolche Dachneigungen auf. Materialien der Dacheindeckungen sollen aus Tonziegeln bzw. Betondachsteinen bestehen und daß in rötlichen Farbtönen, ebenfalls eine Entsprechung aus der Nachbarbebauung. Sonnenkollektoren sind ohne Einschränkungen zulässig. Die Regelung der Dacheinschnitte/-gauben ist sehr großzügig gefaßt, vielfältige Möglichkeiten werden hier eröffnet, gleichwohl erfordert es einer rahmengebundenen Festsetzung, sollen keine Verunstaltungen oder bis zur Unkenntlichkeit der Ursprungform führende Vorhaben auftreten.

II. Höhen

Diese ebenfalls weit gefaßten Regelungen dienen der Verhinderung der größten "Ausreißer" etwaiger Gebäude, die der gewollten Gestalt des Straßenraumes zuwiderlaufen. Vor allem "Nurdach"-Häuser und äußerst aufgestellte (hoch herausragende Keller) gilt es hier zu verhindern. Ansonsten bleiben den Bauwilligen vielfache Möglichkeiten.

III. Außenflächen

Eine schlichte und solide Außenhautausbildung soll der gemeinsamen Gestaltung aller Gebäude anheim sein. Lediglich die Zulässigkeit der ausgeschlossenen Baumaterialien würde das Angebotsspektrum eines Baumarktes widerspiegeln und damit eher chaotische und abweisende Gestaltungen hervorgerufen. Eine solche Überladung gilt es zu verhindern. Die zugelassenen Materialien führen

keineswegs zur Verteuerung der Gebäude noch liegen etwa exotische Ansprüche vor. Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung dürfen Doppelhäuser nur aus gleichen Materialien bestehen.

IV. Sonstiges

Mit der Beschränkung der Einfriedungen bleibt der Vorgartenbereich mitbestimmend für den Straßenraum, was Absicht der Gestaltungsfestsetzung ist. Hohe Zäune oder Hecken würden eine Einengung bedeuten, die dem Ziel des durch die Giebel geprägten Straßenraumes abträglich sind.

Alles in allem werden durch die Festsetzungen nur rahmengebende Vorschriften erlassen, die dem Bauwilligen die Möglichkeit bieten sein individuelles Haus zu errichten, aber gleichzeitig mit dazu beitragen, bei Beachtung der Regel einen Ausdruck der Gemeinsamkeit und Zusammengehörigkeit zu vermitteln.

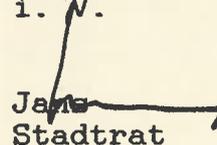
Gifhorn, den 10.10.1989



Birth
Bürgermeister



Stadt Gifhorn
Der Stadtdirektor
i. V.



Jens
Stadtrat