



Stadt Gifhorn

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 29 „Zur Laage II“
mit örtlicher Bauvorschrift

(Ortschaft Gamsen)

Inhaltsübersicht:

I. Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Inhalt bislang gültiger Bebauungspläne
6. Fachplanungen
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Natur und Landschaft
5. Landwirtschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Altlasten / Immissionsschutz
8. Nachrichtlich übernommene Planinhalte
9. Sonstige Hinweise (Trinkwasserschutz)

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

D) Flächenbilanz

II. Örtliche Bauvorschrift

I. Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Im Stadtgebiet von Gifhorn besteht nach wie vor ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die Baulandreserven, die nach umfangreichen Ausweisungen neuer Baugebiete in den zurückliegenden Jahren zunächst noch verfügbar waren, sind weitgehend erschöpft. Da noch immer eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen, muss die Stadt Gifhorn ihrer Aufgabe als Mittelzentrum gerecht werden und entsprechende Gebiete für die bauliche Erschließung vorbereiten.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Zur Laage II“ der Ortschaft Gamsen beruht auf einer städtebaulichen Rahmenplanung, die in den Jahren 1994 – 95 erarbeitet wurde (Rahmenplan Gifhorn Nord/West). Dieses Rahmenkonzept dient als Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

1. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Straße „Zur Laage“, im Osten durch die „Hamburger Straße“, im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke südlich des „Lönsweges“ und im Westen durch die Straße „Am Sportplatz“.

Zur Zeit wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle. In den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen des Gebietes befinden sich städtische Verkehrsflächen.

2. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) von 1994 als Mittelzentrum ausgewiesen. Diese Einstufung wurde als verbindliche Festlegung in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen. Darüber hinaus hat die Stadt Gifhorn die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung; die Ausweisung von Wohnbauflächen ist jedoch mit dieser Darstellung vereinbar. Die im RROP dargestellte Hochspannungsleitung (110 kV) ist ebenfalls mit den geplanten Nutzungsarten vereinbar, da die künftige Wohnbebauung etwa 60 m südlich dieser Trasse geplant ist.

Darüber hinaus sind im RROP keine weiteren Vorsorge- und Vorranggebiete dargestellt, so dass sich das Gebiet in besonderer Weise als Fläche für die Stadtentwicklung eignet.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die aktuellen Darstellungen des F-Planes basieren auf der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gifhorn Nord / West), die am 30.11.2001 wirksam wurde. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes wurde als Grünfläche dargestellt. Zwischen diesen Flächen ist der Verlauf einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße in Ost-West-Richtung dargestellt. Diese Nutzungsarten werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes konkretisiert. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt bislang gültiger Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches gibt es bislang keinen Bebauungsplan. Nur der westliche Teil der bereits bestehenden Straße „Zur Laage“ liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zur Laage I“ und ist dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur besseren Übersicht wurde die städtische Straßenparzelle nun vollständig in den Geltungsbereich des neuen Planes aufgenommen. Dies hat zur Folge, dass die Festsetzungen des bislang gültigen Planes – soweit sie sich auf den betroffenen Straßenabschnitt beziehen – automatisch aufgehoben werden, sobald der neue Plan rechtsverbindlich wird.

5. Fachplanungen

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ist die Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz überwiegend als gering eingestuft. Das Maßnahmenkonzept im Landschaftsplan sieht die Entwicklung einer Grünverbindung in Ost-West-Richtung und eine entsprechende Begrenzung der Siedlungsentwicklung nördlich und südlich dieses Geländestreifens vor.

Der Verkehrsentwicklungsplan sieht eine Ergänzung des innerörtlichen Hauptstraßennetzes durch eine neue Verbindung zwischen der Hamburger Straße und der Kreisstraße 33/1 vor.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Zur Laage II“ soll dem auch weiterhin im Stadtgebiet von Gifhorn bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken entsprochen werden.

Weiterhin sollen die Ziele des Verkehrsentwicklungsplanes und des Landschaftsplanes verwirklicht werden. Daher ist eine innerstädtische Hauptstraße (Planstraße A) im Bebauungsplan festgesetzt; der Bereich nördlich dieser Straße soll als Grünverbindung hergerichtet werden. Hiermit wird zugleich eine städtebaulich sinnvolle Nutzung für die Flächen unterhalb der vorhandenen Hochspannungsleitung vorbereitet.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer eingeschossigen Bauweise soll im mittleren Bereich des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden, die sich am bestehenden Wohngebiet südlich der Straße „Zur Laage“ orientiert. An diese Bebauung schließt sich nach Osten ein Bereich an, der ebenfalls als allgemeines Wohngebiet, hier jedoch mit einer zweigeschossigen Bauweise, ausgewiesen wird. An diesem Standort soll die Errichtung eines Wohnheimes durch die Lebenshilfe Gifhorn e.V. ermöglicht werden. Am westlichen Rand des Plangebietes ist ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Auf diese Weise soll ein städtebaulicher Akzent an der Einmündung der Planstraße A in die Straße „Am Sportplatz“ geschaffen werden. Mit einer späteren Verlängerung der Planstraße A in Richtung Westen soll hier der Eingangsbereich zu einem größeren Wohngebiet entstehen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Plangebiet ausgeschlossen. Mit dieser Regelung soll verdeutlicht werden, dass das Neubaugebiet vorrangig der Schaffung von Wohnungen dienen soll. Für die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Nutzungen (z.B. Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) gibt es im Stadtgebiet genügend andere Flächen mit besseren Standortbedingungen für die entsprechenden Zwecke.

Mischgebiet

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dort ist eine Tankstelle vorhanden, die in ihrem Bestand erhalten bleiben wird. Die überbaubare Fläche ist in diesem Bereich jedoch so angeordnet, dass alternativ auch eine zusammenhängende, zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden kann (z.B. als Büro- oder Geschäftsgebäude).

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird für das nördliche Stadtgebiet vorrangig eine Erhaltung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Versorgungsschwerpunkte (Raiffeisenstraße, Gewerbegebiet Paulsumpf Süd, Verbrauchermarkt am Cardenap) angestrebt. Zur Sicherung dieser Standorte ist es erforderlich, die Zulässigkeit sonstiger Einzelhandelsnutzungen in benachbarten Bereichen einzuschränken. Daher wird die maximale Größenordnung von Einzelhandelsbetrieben auf maximal 300 m² je Ladeneinheit begrenzt. Damit sind kleinere Geschäfte für die Nahversorgung (Bäckerei-Filiale, Verkauf von Schreibwaren/Zeitschriften) möglich, während Lebensmittelmärkte oder Fachmärkte in den hierfür üblichen Größenordnungen nicht zulässig sind. Mit diesen Regelungen werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gifhorn, das im Februar 2003 als Grundlage für die weitere Bauleitplanung beschlossen wurde, berücksichtigt bzw. konkretisiert.

2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt in Zukunft über die Planstraße A. Diese Straße soll das innerstädtischen Hauptstraßennetz ergänzen und eine Verbindung von der Hamburger Straße zur Kreisstraße 33/1 herstellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Zur Laage“ umfasst den südöstlichen Bereich dieser Straße.

Der Knotenpunkt Planstraße A / Am Sportplatz soll als kleiner Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden; hiermit wird die besondere städtebauliche Situation im Eingangsbereich zu dem künftigen Baugebiet (Rahmenplan Gifhorn Nord – West) hervorgehoben.

Für die Einmündung der Planstraße A in die Hamburger Straße gibt es zwei unterschiedliche Lösungen zur Gestaltung des Knotenpunktes.

Eine Variante wäre eine Lichtsignalanlage für alle Verkehrsteilnehmer mit zusätzlich angelegten Linksabbiegespuren verwirklicht werden; die andere Lösung ist ein Kreisverkehrsplatz mit Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer.

Die Abmessungen der öffentlichen Verkehrsflächen wurden so festgelegt, dass im Grundsatz beide Lösungen verwirklicht werden können. Für die Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes müssen noch ergänzende Flächen östlich der Hamburger Straße erworben werden.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes soll zwischen der Planstraße A und der vorhandenen Straße „Zur Laage“ eine Verbindung hergestellt werden (=Planstraße B in nördlicher Verlängerung des Roggenweges). Mittelfristig soll der westliche Abschnitt der Straße „Zur Laage“ (zwischen dem Haferweg und der Straße „Am Sportplatz“) für Kraftfahrzeuge gesperrt werden und nur als Fuß- und Radweg erhalten bleiben.

Der Fuß- und Radweg auf der Nordseite der Planstraße A wird von der Fahrbahn abgetrennt und verläuft durch die angrenzende Grünfläche. Durch leichte Krümmungen ergibt sich eine Trassierung, die den Weg in gestalterischer Hinsicht zu einem Bestandteil der parkartigen Grünanlage werden lässt.

3. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zwischen der Planstraße A und der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich soll Bestandteil eines umfangreicheren Grünzuges werden, der den Siedlungsbereich im südlichen Teil der Ortschaft gliedern und aufwerten soll. Gleichzeitig ergibt sich eine städtebaulich sinnvolle Nutzung im Bereich unterhalb der vorhandenen Hochspannungsleitung (110-kV-Leitung der Landelektrizität GmbH, Fallersleben).

Die Größe dieser Grünfläche ermöglicht die Realisierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Bebauung/Flächenversiegelung. Über den von der Fahrbahn der Planstraße A abgesetzten Fuß- und Radweg ist die Grünfläche für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.

Spielplätze

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird durch das Niedersächsische Spielplatzgesetz geregelt. Im angrenzenden Baugebiet „Zur Laage“ (Hafer- und Roggenweg) ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 200 m. Die Festsetzung eines weiteren Spielplatzes ist somit entbehrlich.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein Tankstellengrundstück nördlich der Straße „Zur Laage“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Laage“ werden Baurechte geschaffen, die nach den Bestimmungen des Naturschutzrechtes zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen können. Demzufolge liegt nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der Eingriffsfolgen ist entsprechend § 8 a BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (Eingriffsregelung).

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Grundlage für Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.

Schutzgut Arten und Biotop

Der landwirtschaftliche Bereich wird zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt und hat daher eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege (Wertstufe 2).

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

(aus: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

Im eigentlichen Tankstellenbereich befinden sich keine Biotopstrukturen.

Westlich hinter der Tankstelle liegt eine Fläche, von der der Oberboden abgeschoben wurde. Diese Fläche, die noch zur Tankstelle gehört, wird unterschiedlich z. T. als Lagerplatz benutzt und ist der Wertstufe 3 zuzuordnen.

Schutzgut Boden

Mit Ausnahme der befestigten Bereiche der Tankstelle und der vorhandenen Straßenflächen ist der Boden im Plangebiet durch landwirtschaftliche und bauliche Nutzung mehr oder weniger stark überprägt und hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III a eines in der Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes. Näheres siehe unter Punkt B 9 der Begründung. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Luft

Im Plangebiet sind für das Schutzgut „Luft“ keine Merkmale erkennbar, die auf eine überdurchschnittliche oder entscheidungserhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt hinweisen.

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist durch die Tankstelle und die Stromleitungen gekennzeichnet. Für das Landschaftsbild / Ortsbild hat es eine untergeordnete Bedeutung.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Versiegelung im Plangebiet wird auf ein Mindestmaß beschränkt.

Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan „Zur Laage II“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet einschließlich der Infrastruktur. Mit der Realisierung dieser Planvorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes für das Schutzgut „Boden“ verbunden.

Die geplante Wohnbebauung und die erforderlichen Verkehrsflächen werden eine Versiegelung des Bodens zur Folge haben. Unter Berücksichtigung einer Wohnbaufläche von 15.310 m² und einer Grundflächenzahl von 0,35 (teilweise 0,3) ist mit einem Bodenflächenverlust von rd. 5.400 m² Fläche durch Versiegelung zu rechnen. Für die zusätzliche Erschließungsstraße ist weiterhin die Versiegelung von ca. 7.600 m² Bodenfläche erforderlich, sodass insgesamt die Versiegelung und damit der Verlust von ca. 13.000 m² Bodenfläche zu erwarten ist.

Ausgleich

Die zu erwartende Bodenversiegelung von ca. 13.000 m² wird nach den bereits genannten „Hinweisen“ im Verhältnis 1 : 0,3 durch die Herausnahme von 3.900 m² Fläche aus der intensiven Ackerwirtschaft ausgeglichen. Hierzu wird ein im Mittel 10 m breiter Streifen unmittelbar an der Nordgrenze des Plangebietes auf der ehemaligen Ackerfläche und innerhalb der nun festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt.

Aus Sicherheitsgründen werden dazu wegen der dort vorhandenen Hochspannungsleitung jedoch ausschließlich niedrig wachsende Arten verwendet.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Boden	13.100 m ² stark überprägter Ackerboden (Wertstufe 2)	Versiegelung	Herausnahme von 3.900 m ² Ackerfläche aus der intensiven Bewirtschaftung und extensive Pflege

Nach Abwägung der naturschutzrelevanten Belange ist der Rat der Stadt Gifhorn der Auffassung, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in geeigneter und ausreichender Weise berücksichtigt worden sind.

5. Landwirtschaft

Im Plangebiet werden derzeit rd. 4 ha Fläche ackerbaulich genutzt.. Die Umwandlung der Ackerfläche in Bauflächen bzw. in eine öffentliche Grünfläche berührt somit die Belange der örtlichen Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist jedoch in besonderem Maße für die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen, für die Ergänzung des städtischen Straßennetzes und für die Entwicklung eines innerörtlichen Grünzuges geeignet. Daher ist unvermeidbar, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgegeben wird.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind weitestgehend in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den unmittelbar benachbarten, bereits bebauten Gebieten erfolgt bislang noch über ein Mischsystem.

Für die Zukunft ist jedoch ein Ausbau der Kanalisation als Trennsystem beabsichtigt. Dabei soll das Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über einen neuen Vorflutgraben in Richtung Osten abgeleitet werden. Dieser Graben wird südlich der vor einigen Jahren errichteten Einkaufsmärkte (Ostseite der Hamburger Straße) verlegt werden und eine Verbindung zu einem vorhandenen Graben herstellen, der Richtung Süden zum Mühlensee entwässert.

7. Altlasten / Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich des Planes oder seiner näheren Umgebung vor. Der überwiegende Teil des Plangebietes war bislang landwirtschaftlich genutzt.

Ausgenommen hiervon ist nur das Tankstellengrundstück im Südosten des Geltungsbereiches. Auf dieser Fläche können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Insofern muss bei eventuellen Baumaßnahmen mit der erforderlichen Sorgfalt gearbeitet werden. Es gibt allerdings keine Hinweise, die einer Festsetzung als Mischgebiet mit den dort zulässigen Nutzungen entgegen stünden.

Die vorhandenen oder geplanten Straßenverkehrsanlagen werden entsprechende Lärmwerte im Plangebiet verursachen. Die Verkehrsgeräusche auf der Hamburger Straße werden vorwiegend das Mischgebiet betreffen, in dem zurzeit die o.g. Tankstelle als einzige bauliche Nutzung vorhanden ist.

Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen liegen mindestens 100 m vom Fahrbandrand der Hamburger Straße entfernt, wobei das geplante Wohnheim der Lebenshilfe so konzipiert ist, dass nach Südwesten eine ruhige Gebäudeseite entstehen wird. Die in Richtung Westen anschließenden Grundstücksbereiche sind mindestens 170 m von der Hamburger Straße entfernt, so dass hier vorwiegend der künftige Verkehrslärm auf der Planstraße A zu beachten sein wird. Die voraussichtliche Verkehrsfrequenz wird hier im Höchstfall zwischen 4.000 und 5.000 Fahrzeugen pro Tag liegen.

Eine lärmtechnische Untersuchung durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, hat ergeben, dass die Orientierungswerte (DIN 18005) in der Nähe der Planstraße A und der Hamburger Straße nicht eingehalten werden. Daher wurde die Anordnung der überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass die Gebäude selbst zu einer Lärminderung im Bereich der Gärten, Freiflächen und Außenwohnbereiche beitragen („Eigenabschirmung“). Im Hinblick auf die prognostizierten Beurteilungspegel in der Nachtzeit wurden außerdem bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Dabei handelt es sich um Mindestanforderungen für das Schalldämm-Maß der Außenwände, Fenster und Dachflächen sowie um Bestimmungen zum Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen. In den textlichen Festsetzungen wurden diese Anforderungen für unterschiedliche Lärmpegelbereiche genauer festgelegt. Für die im individuellen Wohnungsbau üblichen Bauweisen und Fensterflächen-Anteile wurde festgelegt, welches Schalldämm-Maß jeweils zu beachten ist. Damit kann für die überwiegende Zahl der künftigen Bauvorhaben auf einen rechnerischen Einzelnachweis verzichtet werden.

Eine konkrete Berechnung im Einzelfall wird jedoch zweckmäßig bzw. erforderlich sein, wenn die Fassadengestaltung oder der Aufbau von Wänden bzw. Dachflächen von den aufgelisteten Beispielen abweicht.

Für den Bereich des Mischgebietes ist noch nicht erkennbar, ob und an welcher Stelle es zur Errichtung neuer Gebäude kommen wird. Mit der Festsetzung überbaubarer Flächen wurde zunächst nur eine Angebotsplanung vorbereitet, falls die bestehende Nutzung als Tankstelle aufgegeben werden sollte.

Daher ist es in diesem Bereich angemessen, einen lärmtechnischen Nachweis erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und in Abhängigkeit von der konkreten Lage und Ausrichtung eines geplanten Gebäudes zu führen.

Aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitung ist ein hinreichender Schutz vor den Auswirkungen elektromagnetischer Felder zu beachten. Eine Einhaltung der bestehenden Grenzwerte ist bereits bei einem Abstand von wenigen Metern zur Leitungsachse gewährleistet. Unabhängig hiervon hat die Stadt Gifhorn bereits im Jahr 1995 eine Untersuchung beim Ingenieurbüro Ecolog, Hannover, in Auftrag gegeben, um Abstandempfehlungen für besonders empfindliche Nutzungen wie Kindergärten oder Schulen erarbeiten zu lassen. Die Gutachter hatten seinerzeit - abweichend von den gültigen Grenzwerten - empfohlen, für derartige Nutzungen einen vorsorglichen Abstand von etwa 60 m beiderseits der Leitungsachse einzuhalten.

Aus der Breite des im B-Plan festgesetzten Grünzuges und den zusätzlichen Abmessungen der Planstraße A ergibt sich, dass diese Abstandsempfehlungen auch für das allgemeine Wohngebiet oder das Mischgebiet eingehalten werden. Insofern werden die rechtlich erforderlichen Abstandswerte deutlich überschritten, so dass ein sehr weitgehender Schutz vor elektromagnetischer Strahlung sichergestellt ist.

8. Nachrichtlich übernommene Planinhalte

Der Verlauf der Hochspannungsleitung und der übliche Schutzstreifen wurde als nachrichtliche Übernahme in den Plan aufgenommen.

9. Sonstige Hinweise (Trinkwasserschutz)

Aus dem regionalen Raumordnungsprogramm ergibt sich bereits, dass die Anforderungen des Trinkwasserschutzes bei der Planung des Gebietes zu beachten sind. Ein Verfahren zur Festlegung eines Trinkwasser-Schutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn ist eingeleitet. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wird das Plangebiet in der Schutzzone III a liegen. Innerhalb dieser Zone wird die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt zulässig sein. Ein hierfür erforderlicher Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden.

Es ist noch nicht absehbar, wann das Verfahren zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes abgeschlossen sein wird. Der Planentwurf enthält daher – ergänzend zu den textlichen Festsetzungen - einen vorsorglichen Hinweis auf die künftigen Schutzgebietsbestimmungen.

C. Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Für den Bau der Planstraße A wurden Fördermittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) in Aussicht gestellt. Die übrige Erschließung des Gebietes wurde durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) und der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Dies betrifft die Planstraße B und die angestrebte Umgestaltung der vorhandenen Straße „Zur Laage“.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist im Besitz der städtischen Grundstücksgesellschaft (GEG). Der Übertragung der Flächen für die Planstraße B (ca. 450 m²) und für die Fuß- und Radwege im nördlichen Teil des Plangebietes (ca. 1.500 m²) wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Die übrige Fläche bedarf keiner Neuordnung.

3. Kosten/Finanzierung

Die Stadt muss die Baukosten für die Planstraße A und den nördlich benachbarten Fuß- und Radweg tragen. Dabei wird sie Fördermittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz in Anspruch nehmen können.

Die als Grünfläche festgesetzten Teilflächen (ca. 17.840 m²), die Flächen des dort vorgehenden Fuß- und Radweges (ca. 1.500 m²) sowie die Verkehrsflächen für die Planstraße A (ca. 6.200 m²) müssen noch durch die Stadt erworben werden. Unmittelbar südlich der Tankstelle ist eine geringfügige Verbreiterung der Straße „Zur Laage“ vorgesehen. Der hierbei erforderliche Grunderwerb umfasst eine Fläche von etwa 70 m².

D. Flächenbilanz

Bisherige Festsetzungen (im Bebauungsplan Nr. 16 „Zur Laage I“, Ortschaft Gamsen)

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 1.090 m²

Geplante Festsetzungen :

Allgemeines Wohngebiet: ca. 15.320 m²

Mischgebiet ca. 4.900 m²

Öffentliche Grünfläche: ca. 17.840 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 14.710 m²

Größe des Plangebietes insgesamt : ca. 52.770 m²

Anmerkung: Die öffentliche Verkehrsfläche umfasst

vorhandene Verkehrsflächen ca. 6.610 m²

geplante Straßenverkehrsflächen ca. 6.600 m²

geplante Geh- und Radwege: ca. 1.500 m²

Geplante Wohnungseinheiten: ca. 50

II. Örtliche Bauvorschrift

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden nach § 56 NBauO i. V. mit den §§ 97 und 98 NBauO örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie knüpfen in ihren Regelungen an die umgebende Bebauung an.

Zur Höhenlage von Erdgeschossfußböden bzw. zu den Traufhöhen:

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird die max. Höhe des OKFF des Erdgeschosses auf 0,75 m über dem Gelände festgesetzt. Da es im Plangebiet relativ große Höhenunterschiede gibt, wurde die vorhandene Straße Zur Laage als Bezugsebene gewählt.

Weiterhin wurden die zulässigen Traufhöhen so festgesetzt, dass in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen ein harmonisches Gesamtbild der künftigen Bebauung entstehen wird.

Zu den Dächern/Dachfarben:

Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes, unterstützen gleichzeitig aber auch eine ruhige, ansprechend gestaltete Dachlandschaft. Es werden Sattel-, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zugelassen, um eine Bandbreite unterschiedlicher Dachformen zu ermöglichen.

Für Garagen, Nebenanlagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig, um kostengünstige Bauweisen ermöglichen. Falls diese Anlagen jedoch ein geneigtes Dach erhalten, ist die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen, um gestalterisch störende, gebrochene Dachflächen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung eines zulässigen Spektrums von Farbtönen nach der Farbkarte RAL 840 HR soll eine einheitliche Wirkung der Dachlandschaft im Geltungsbereich erreicht werden. Da die Nutzung der Solarenergie durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung nicht eingeschränkt werden soll, werden Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen ebenfalls zugelassen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein unerwünschtes Nebeneinander unterschiedlicher Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird.

Zu den Einfriedungen:

Die Art- und die Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes bei.

Um eine großzügige Wirkung des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch einen individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen.

Um dennoch dem häufigen Wunsch nach einem Sichtschutz für die Gartenbereiche Rechnung zu tragen, sollen in Ausnahmefällen auch höhere Einfriedungen, dann allerdings nur in Form von Hecken oder Sträuchern ermöglicht werden. Aus Gründen des Ortsbildes sind Hecken aus entsprechend standorttypischen, heimischen Pflanzen (z.B. Hainbuchenhecken) vorgeschrieben; alternativ hierzu sollen jedoch auch abwechslungsreich gestaltete Gehölzgruppen mit einer Kombination unterschiedlicher Pflanzenarten ermöglicht werden.

Die gestalterisch zumeist unbefriedigenden Sichtschutzwände aus Flechtzäunen oder anderen Bauweisen mit massiver, abweisender Wirkung (Holzelemente, Mauern etc.) sollen dagegen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch entsprechend auch für Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja, Fichte), die im Regelfall sehr eintönig und düster wirken und im Regelfall eine Beeinträchtigung für ein harmonisches und vielfältiges Ortsbild darstellen.

Gifhorn, 07.04.2005



Birth
Bürgermeister

