

## Begründung

zum Bebauungsplan  
Nr. 6 Silbereiche West II. Abschnitt, 1. Änderung und Erweiterung  
in der Ortschaft Kästorf  
Stadt Gifhorn

### 1. Allgemeines

Der mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 30.11.1990 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 6 "Silbereiche West", II. Abschnitt, Ortschaft Kästorf, wird zum einen im bereits überwiegend bebauten Bereich geändert, da sich durch die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen Abweichungen von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ergeben haben. In den Änderungsbereichen wird somit der Bebauungsplan lediglich an die entstandene Situation angepaßt.

Zum anderen wird nördlich dieses Bereiches der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Der Erweiterungsbereich umfaßt eine Fläche von 6.269 qm. Hier sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kindergartens in der Ortschaft Kästorf geschaffen werden.

In dem ersten Entwurf für ein Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder (Kindertagesstättengesetz), das voraussichtlich zum 01.01.1993 in Kraft tritt, soll jedes Kind nach Vollendung des dritten Lebensjahr vom folgenden Kalenderjahr an bis zur Einschulung einen Anspruch auf einen Kindergartenplatz gegenüber der Gemeinde haben (§ 15 des Gesetzentwurfes - soll erst zum 01.08.1998 in Kraft treten). Dieser im Gesetz verankerte Rechtsanspruch bedeutet für die Ortschaft Kästorf u. a., daß der z. Zt. in Kästorf vorherrschende Fehlbestand von 91 Kindergartenplätzen behoben werden muß.

### 2. Verkehrskonzept

Die äußere Anbindung erfolgt über die Alte Herrstraße und die Wilscher Straße an die Hauptstraße. Bei der Hauptstraße handelt es sich um die ehemalige B 4. Sie gewährleistet die Anbindung an das überregionale Straßensystem und zum Stadtzentrum Gifhorn mit seinen vielfältigen Versorgungseinrichtungen.

Die Wilscher Straße ist entlang des Geltungsbereiches nicht ausreichend ausgebaut. Im Zusammenhang mit der Erschließung dieses II. Abschnittes ist deshalb der Ausbau der Wilscher Straße vorgesehen. Für diese steht eine Verkehrsfläche von ca. 11.50 m zur Verfügung und läßt somit einen breiteren Ausbau mit den erforderlichen Fußwegen und öffentlichen Stellplätzen zu.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen "Im Freibüschchen" und "Am Breiten Block". Diese sind als Mischflächen ausgebaut, d. h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten wie Auto, Fußgänger, Fahrrad und ruhender Verkehr findet nicht

statt. Der westliche Bereich wird durch die Straße "Im Freibüschen" erschlossen, die in einem Wendehammer mündet, der neben dem Wenden von Feuerwehrfahrzeugen und Müllfahrzeugen auch noch eine Bepflanzung und öffentliche Stellplätze zuläßt. Die Straße "Am Breiten Block" erschließt den östlichen Bereich und bildet mit der Alten Herrstraße und der Wilscher Straße einen Ring.

Die Straßen sind in einer Breite von 6,0 m festgesetzt. für den Begegnungsverkehr LKW/PKW ist eine Mindestbreite von 5,50 m erforderlich, die restlichen 0,50 m dienen insbesondere der besseren Gestaltung (Bäume, Pflanzbeete usw.) und Ausbildung des Straßenraumes ohne die am Verkehr Beteiligten zu beeinträchtigen. Damit gewinnt das gesamt Baugebiet an Niveau.

Die fußläufige Durchlässigkeit des Baugebietes ist durch die Straßen in Verbindung mit den Fußwegen in den öffentlichen Grünflächen gewährleistet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen sind von den Eigentümern auf dem Grundstück nachzuweisen. Flächen für den ruhenden Verkehr werden, soweit sie nicht im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzt sind, entlang der Sammelstraße vorgesehen.

### 3. Grünflächenkonzept

Im Süden wird das Baugebiet durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg mit einem beidseitigen ca. 4,00 m breiten Grünstreifen abgegrenzt. Hier ist wertvoller Baum- und Strauchbestand vorhanden, der eine Einpassung in das Landschaftsbild gewährleistet. Die Grünstreifen sollten jedoch noch mit standortgerechten Gehölzen ergänzt werden.

Im Norden und Westen grenzt das Baugebiet an Ackerflächen. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes (Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten) wird im Norden geprägt durch einen Gehölzstreifen, der sich an einem Entwässerungsgraben befindet und zur ökologischen und visuellen Aufwertung der Landschaft beiträgt. Dieser Gehölzstreifen soll erhalten und aufgewertet werden. Es ist daher, ebenso wie in den übrigen Bereichen, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Dies ist bei den vorgesehenen Grundstückstiefen zumutbar. Die Anpflanzung dient ebenfalls der Einpassung des Baugebietes in das Landschaftsbild und stellt einen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft dar. Bezüglich der Gestaltung dieses Pflanzstreifens wurden keine Regelungen getroffen. Für die Anpflanzung sind jedoch ausschließlich die in der Anlage zur Begründung für diesen Landschaftsteil standortgerechten Gehölze zu verwenden.

Die Sträucher sind immer gruppenweise (mindestens 3 Stück) zu pflanzen. Je Grundstück sind möglichst zwei 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.

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, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

Im Osten grenzt eine Waldfläche an den Geltungsbereich. Zwischen Wald und Plangebiet verläuft jedoch noch ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der im Brandfall der Feuerwehr dienen kann. Als Übergang zur Wohnbebauung sind dann noch Restflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sollten aus Gründen des Brandschutzes möglichst mit flachem Bewuchs bepflanzt werden.

In den Bereichen der Regenrückhaltebecken sind ebenfalls umfangreiche öffentliche Grünflächen, die mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Die Vorgärten sollten überwiegend durch standortgerechte Gehölze geprägt sein. Auf heckenmäßige Anpflanzungen von Koniferen wie Fichten, Tannen, Lebensbäume u. ä. sollte, soweit dies nicht bereits durch die Gestaltungssatzung untersagt ist, verzichtet werden.

#### 4. Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten. Die Umgehung der B 4 verläuft westlich des Baugebietes in einem Abstand von ca. 600 m. Bei diesem Abstand sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Im Süden und Osten grenzt allgemeines Wohngebiet an. Hier sind Immissionen ebenfalls nicht zu erwarten. Als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden Schutzpflanzungen festgesetzt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Gifhorn. Bei einer künftigen Bebauung des Bereiches sind die künftigen Schutzgebietsbestimmungen zu beachten.

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung auf das Kleinklima sollten großflächige Versiegelungen von Grundstücksflächen durch Verbundpflaster oder ähnliches vermieden werden. Längere Zufahrten und Stellplätze sollten nur mit Fahrspuren angelegt werden und die Randbereiche mit Schotterrasen oder Rastergittersteinen befestigt werden.

#### 5. Festsetzungen über die bauliche Nutzung

Zu Wohnzwecken genutzte Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, daß das Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient.

Nutzungen, die in einem solchen Gebiet Probleme verursachen könnten, werden somit schon in der Entstehungsphase unterbunden. Die "sparsame Erschließung" in Verbindung mit einer Mischfläche läßt die ausnahmsweise nicht störende gewerbliche Nutzung mit dem dadurch zusätzlich verursachten Verkehr nicht zu.

Weiterhin wird im gesamten Bereich des Baugebietes offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß die Kleinteiligkeit des Baugebietes auch in den zweigeschossigen Bereichen bleibt und Gebäudekomplexe über 50 m Länge ausgeschlossen werden. Der Charakter eines kleinteiligen Wohngebietes im dörflichen Bereich wird somit gewahrt.

Entlang der Sammelstraßen (Alte Heerstraße und Wilscher Straße) wurde zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine höhere Verdichtung vertretbar, da der Verkehr hier durch den geplanten Ausbau als Sammelstraße schnell abfließen kann.

Entlang der Straßen "Im Freibüschchen" und "Am Breiten Block", die verkehrsberuhigt ausgebaut sind, sind im wesentlichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grundstücke sind in diesem Bereich ca. 700 - 900 qm groß. Um hier eine zu große Verdichtung zu vermeiden und einen tragbaren Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl auf 0,25 begrenzt. Durch diese Regelungen wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Teilweise war in dem Bebauungsplan Nr. 6 "Silbereiche West", II. Abschnitt die Grundflächenzahl auf 0,25 und die Geschößflächenzahl auf 0,35 bei einem Vollgeschoß festgesetzt. Mit Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 sind Ausbauten der Dachgeschosse jedoch nicht mehr auf die Geschößflächenzahl anzurechnen, so daß bei einer eingeschossigen Bauweise in der Regel die Grundflächenzahl gleich der Geschößflächenzahl ist.

Nebenanlagen und Garagen sollen grundsätzlich in der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Die überbaubaren Flächen sind hierfür ausreichend groß bemessen. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein Carport mit max. 30 qm Grundfläche sowie eine Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit max. 12 qm Grundfläche zulässig. Die nichtüberbaubaren Flächen sollen durch diese Festsetzung weitestgehend freigehalten werden, um so eine zu große Flächenversiegelung zu vermeiden. Weiterhin sollen diese Freiflächen möglichst uneingeschränkt für die Naherholung und den Naturgenuß auf dem eigenen Grundstück zu Verfügung stehen.

Die überbaubaren Grundstücksfläche wird mit einer Bebauungstiefe im Mittel von 20,00 m angeboten. Damit wird eine Staffelung von Gebäuden und unterschiedlichen Hausformen ermöglicht. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit ist ein größtmöglicher Spielraum für die Bebauung der Grundstücke gegeben.

Die in dem Gebiet notwendigen Regenwasserrückhaltebecken sind in öffentlichen Grünflächen zum einen westlich der Alten Heerstraße und zum anderen im Nordosten des Plangebietes festgesetzt.

Westlich der Alten Heerstraße, nördlich des Regenrückhaltebeckens ist ein 7,0 m breiter öffentlicher Gründstreifen festgesetzt, da die ursprünglich dort geplante offene Wasserfläche bereits verrohrt ist.

Im Norden, an das allgemeine Wohngebiet angrenzend, ist ein Kinderspielplatz mit einer Größe von 1.000 qm festgesetzt. Der ursprünglich im Nordosten, neben dem Regenwasserrückhaltebecken geplante Kinderspielplatz kann aufgrund notwendig werdender naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (landschaftsgerechte Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens und dadurch größerer Flächenverbrauch) nicht an dieser Stelle realisiert werden.

Nördlich des Spielplatzes ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten (textliche Festsetzung Nr. 5) festgesetzt. Dieser Standort wird aufgrund seiner Lage zu den angrenzenden Baugebieten als günstig angesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eine Vollgeschoß festgesetzt, um die Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Grundflächen- und die Geschoßflächenzahl ist auf 0,3 bei offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist sehr großzügig durch Baugrenzen festgesetzt, um für die Errichtung der baulichen Anlagen den größtmöglichen Spielraum zu lassen.

Auch hier ist zur Abgrenzung zur offenen Landschaft ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit den in der Anlage zur Begründung aufgeführten standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist (s. 5. Grünflächenkonzept).

Westlich der Alten Heerstraße befindet sich ein 3,0 m breiter Graben, der sich innerhalb der Straßenparzelle befindet und weitgehend in der bestehenden Form erhalten bleiben soll. Die verbleibende Straßenfläche ist für den Ausbau der Verkehrsfläche zu gering bemessen, so daß die öffentliche Verkehrsfläche um 2,0 m nach Osten erweitert wird.

Entlang der Alten Heerstraße, im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 ist geregelt, daß in diesem Bereich eine Zufahrt bis zu 6,0 m Breite zulässig ist. Dadurch soll vermieden werden, daß dort eine Vielzahl von Zufahrten entstehen, oder gar die für den Kindergarten notwendigen Stellplätze direkt an der Verkehrsfläche angeordnet werden.

## 6. Ver- und Entsorgungsrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Gifhorn. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassernetz zugeführt. Die Leitungen verlaufen im öffentlichen Straßennetz.

Das Oberflächenwasser wird über zwei Rückhaltebecken in einen Vorflutgraben außerhalb des Geltungsbereiches geleitet. Von dort gelangt es direkt in die Ise.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz. Versorgungsträger hierfür ist die Land-Elektrizität Wolfsburg-Fallersleben.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas zu Zwecken der Raumheizung, Warmwasserbereitung und zum Kochen erfolgt durch die Energieversorgung Gifhorn.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Sie wird durch ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen einmal wöchentlich durchgeführt. Die von der Straße "Im Freibüschchen" nach Süden abgehenden Stichstraßen können von der Müllabfuhr nicht angefahren werden. Die Nutzer dieser Grundstücke müssen Ihre Müllbehälter zum Entleeren in der Straße "Im Freibüschchen" abstellen. Diese kann von der Müllabfuhr direkt angefahren werden.

#### 7. Brandschutz

Um einen ausreichenden Brandschutz zu gewährleisten, müssen die Wasserleitungen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen. Davon ist jeder zweite Hydrant als Überflurhydrant auszubilden. Die Straßen, die als Mischflächen ausgebaut werden sollen, sind so zu gestalten, daß der Einsatz von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen jederzeit gewährleistet ist.

Die im Osten angrenzenden Waldflächen haben zu den überbaubaren Flächen an allen Stellen mindestens einen Abstand von 25,0 m. Außerdem stehen der Feuerwehr die Straße "Am Breiten Block" sowie der vorhandene Wirtschaftsweg für Löscharbeiten in diesem Bereich zur Verfügung. Die dazwischenliegende öffentliche Grünfläche ist nach Absprache mit dem Brandschutzprüfer, der Feuerwehr sowie dem Waldbrandbeauftragten als Brandschutzstreifen auszubauen und zu gestalten. Ein ausreichender Brandschutz zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Waldflächen ist somit sichergestellt.

Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

#### 8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 47.500 qm = 73,0 %
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 5.250 qm = 8,0 %
Verkehrsflächen (ohne Wilscher Straße)	ca. 8.075 qm = 12,4 %

Wasserfläche (Regenrückhalte-  
becken incl. Grünflächen)

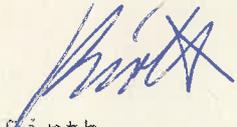
ca. 2.450 qm = 3,8 %

Öffentliche Grünflächen  
Spielplatz ca. 1.000 qm  
öffentl. Grünfl. ca. 806 qm

ca. 1.806 qm = 2,8 %

-----  
ca. 65.081 qm = 100 %  
=====

Gifhorn, den 15.03.1993



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor

## Anlage zur Begründung - Pflanzliste

### Sträucher:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)

### Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Pflaume	(Prunus domestica)
Kirsche	(Prunus avium)
Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malus silvestris)