

STADT GIFHORN

Gifhorn, den 31.01.1990

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

Nr. 5 "Kaiserholz", Erweiterung, Ortschaft Neubokel

### Inhaltsübersicht:

1. Anlaß und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Bestehende Rechtsverhältniss
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Ver- und Entsorgung
6. Flächenbilanz
7. Bodenordnung
8. Kosten und Finanzierung

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

### 1. Anlaß und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Gifhorn hat insbesondere durch die Zuwanderung von Aus- und Übersiedlern nach wie vor einen erheblichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Erforderlich ist es daher, so schnell wie möglich weitere Baugebiete im Stadtgebiet auszuweisen und zu erschließen. Eines dieser Baugebiete liegt in der Ortschaft Neubokel, nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Kaiserholz" und westlich der vorhandenen Bebauung an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 34 (Dorfstraße).

In diesem knapp 4,5 ha großen Baugebiet können bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 1.000 qm rd. 35 Baugrundstücke erschlossen und so zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die hier zugrundegelegte Parzellengröße von ca. 1.000 qm entspricht der Bauungs- und Nutzungsstruktur in der Ortschaft Neubokel. Da das Baugebiet im Übergangsbereich von der bebauten zur freien Landschaft liegt, erscheint die Parzellierung wesentlich kleinerer Grundstücksflächen verbunden mit einer entsprechend höheren Verdichtung der baulichen Nutzung nicht erstrebenswert.

### 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kaiserholz", Erweiterung, Ortschaft Neubokel, verlaufen teilweise entlang vorhandener Parzellenflächen. Das Plangebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Flurstücke 14, 15 und 16 und die Verlängerung der westlichen Parzellengrenze dieser Flurstücke nach Norden hin auf dem Flurstück 12 der Flur 1, Gemarkung Neubokel;
- im Norden durch einen ca. 60 m breiten Geländestreifen nördlich der Ortsdurchfahrt Neubokel auf dem Flurstück 12 der Flur 1, Gemarkung Neubokel;
- im Westen durch das Flurstück 27 der Flur 1, Gemarkung Neubokel, und die Verlängerung der östlichen Parzellengrenze dieses Flurstückes nach Norden hin;
- nach Süden hin durch die Flurstücke 20 bis 25 und 28 der Flur 1, Gemarkung Neubokel.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der seit dem 18.08.1978 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellte für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan für dieses Gebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, wurde die Änderung des Flächennut-

zungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden durch den Bebauungsplan, dessen Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, für das Plangebiet konkretisiert.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kaiserholz", Erweiterung, grenzt im Süden der seit dem 29.11.1977 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 "Kaiserholz" an.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit dem Ziel, ruhiges Wohnen in natürlicher Umgebung zu ermöglichen. Um Störungen des Wohnens im Plangebiet selbst möglichst auszuschließen, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1 gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO i. V. mit § 1 Absatz 9 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nach § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen; diese Nutzungen sind jedoch ausnahmsweise zulässig, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen.

Diese textliche Festsetzung erfolgt, um bei Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke aufgrund von Einzelfallprüfungen die Nutzungen ausschließen zu können, bei denen durch die zu erwartenden Emissions- und Verkehrsbelastungen eine Störung der Wohnruhe und damit verbunden eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Plangebiet zu erwarten ist. Auch aufgrund der angestrebten relativ geringen Verdichtung des Plangebietes im Übergangsbereich von der bebauten zur freien Landschaft ist die Zulassung der vorgenannten Nutzungen nur im besonderen Einzelfall, bei dem eine Beeinträchtigung der Wohnruhe auszuschließen ist und die im Einklang mit der angestrebten Bauungsstruktur steht, anzustreben.

Während es sich bei kirchlichen, kulturellen und sozialen Anlagen in der Regel um gemeinnützige Nutzungen handelt, die im Einzelfall mit dem Gebietscharakter in Einklang zu bringen sind, werden gesundheitliche Einrichtungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Bei dieser Nutzung handelt es sich in der Regel um kommerzielle Einrichtungen, die sich - auch wenn zunächst nicht so beabsichtigt - häufig zu Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr entwickeln. Derartige Nutzungen sind mit dem Charakter eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage bei der angestrebten geringen Verdichtung städtebaulich nicht vereinbar und werden daher ausgeschlossen.

Um weiterhin Störungen des Wohnens auszuschließen, sind im Allgemeinem Wohngebiet (WA) die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 - 5 BauNVO gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 2). Gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, daß bei den Betrieben nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden können.

Auch die letztgenannte Regelung hat städtebauliche Gründe. Ausgeschlossen werden sollen hierdurch größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die mit dem Gebietscharakter aufgrund der angestrebten geringen Verdichtung nicht vereinbar sind. Da es andererseits aber auch Ziel ist, in der am Rand der Südheide gelegenen Stadt Gifhorn den Fremdenverkehr zu fördern, sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die aufgrund der Größe und der zu erwartenden Emissionen mit der angestrebten Gebietsstruktur zu vereinbaren sind, ausnahmsweise zulässig.

Um Beeinträchtigungen des Wohnens durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen möglichst weitgehend ausschließen zu können, werden weiterhin die zuvor begründeten Festsetzungen (WA mit zusätzlichen textlichen Einschränkungen) auch in dem Teilbereich des Plangebietes getroffen, der an die vorhandene Bebauung an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 34 (Dorfstraße) unmittelbar angrenzt.

Der an der Ortsdurchfahrt gelegene Bereich ist durch folgende Nutzungen geprägt: An der Kreisstraße (K 34) angrenzend an das Plangebiet ist derzeit ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ansässig, desweiteren ein Kfz-Handel. Bei den übrigen angrenzenden Nutzungen handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung, teilweise mit landwirtschaftlichem Nebenerwerb.

Bei dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb handelt es sich um einen Betrieb, der nicht durch besonders emissionsintensive Nutzung, wie z. B. Massentierhaltung, geprägt ist. Vom Eigentümer wird mittelfristig die Einstellung des Betriebes angestrebt. Bei der derzeitigen Struktur des Betriebes und den weiteren Nutzungen im Bereich der Ortsdurchfahrt sind Beeinträchtigungen einer benachbarten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Von den Grundstückseigentümern der weiterhin angrenzenden Flurstücke wurde teilweise bereits die Errichtung von Wohngebäuden auf den jetzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen beantragt; diese Anträge wurden vor Aufstellung des Bebauungsplanes abgelehnt, da es sich um Flächen handelte, die zuvor im Außenbereich lagen.

Die Nutzungsstruktur an der Dorfstraße ist insofern nicht mehr vorrangig als typisches Dorfgebiet (MD) wie im Flächennutzungsplan von 1978 dargestellt, zu qualifizieren, sondern ~~durch~~ durch eine Durchmischung verschiedener Nutzungen gekennzeichnet, bei der die Wohnnutzung ein größeres Gewicht erhalten hat. Bei einer Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes jedenfalls tendiert der Bereich an der Dorfstraße eher zu einem Mischgebiet (MI) oder einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) als zu einem Dorfgebiet (MD). Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Erschließung der Flächen im Plangebiet ist insofern beabsichtigt, im Wege einer privatrechtlichen Vereinbarung eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes über die derzeitige Nutzung hinaus auszuschließen und so auf ein mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vereinbarendes Maß zu beschränken.

Da die weitere Entwicklung des Gebietes an der Dorfstraße zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abschließend zu beurteilen ist - ggf. ist im innerörtlichen Zusammenhang mit der Bebauung und Nutzung auch der gegenüberliegenden Straßenseite und zum Ortskern hin auch die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MD) im Rahmen eines für diesen Teil der Ortschaft aufzustellenden Bebauungsplanes in Betracht zu ziehen - wurde dieses Gebiet nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

Aufgrund der bereits eingetretenen und weiterhin absehbaren Entwicklung dieses Teilbereiches der Ortschaft Neuböckel von einem typischen, historisch gewachsenen Dorfgebiet (MD) zu einem Misch- (MI) oder Kleinsiedlungsgebiet (WS), ggf. auch einem eingeschränkten Dorfgebiet (MD) hin, erscheint die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unmittelbar angrenzend an diesen nicht intensiv als Dorfgebiet (MD) genutzten Bereich planungsrechtlich vertretbar, zumal auch aufgrund bereits gestellter Bauvoranfragen bzw. Bauanträge eine Zunahme der Wohnen beeinträchtigende Nutzungen nicht zu erwarten ist.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das vorhandene Ortsbild und die aufgrund der Lage des Baugebietes im Übergangsbereich von der bebauten zur freien Landschaft hin wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 Geschöß begrenzt (Höchstgrenze). Die zulässige Grund-(GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) wird in Anbetracht einer lockeren ortsbildtypischen Bebauung in Ortsrandlage jeweils auf 0,2 festgesetzt. Lediglich im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes, der nicht unmittelbar an die freie Landschaft angrenzt, sondern der vorhandenen Bebauung zugewandt ist, wird eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Hier ist auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig, im übrigen

Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Entsprechend der dörflichen Siedlungsstruktur in der Ortschaft Neubokel wird offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet werden weiterhin die Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen wurden überwiegend sehr großzügig getroffen, lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes zur freien Landschaft hin werden die Baukörper durch Festsetzung der Baugrenzen stärker zum Straßenraum hin orientiert, um hier einen auch vom Außenbereich her erkennbaren Abschluß der Bebauung nach Norden hin zu bewirken. Im übrigen ermöglichen die getroffenen Festsetzungen eine großzügige und vielfältige Bebauung der Grundstücke, aus diesem Grunde wurden auch keine Bau-  
linien festgesetzt.

Zur Vereinheitlichung der Stellung der baulichen Anlagen wurde die Hauptfirstrichtung in der vorherrschenden Richtung des Straßenverlaufs, also in Ost-West-Richtung, festgesetzt. Da hierdurch an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen die Häuser mit First zur Straße zu errichten sind, kann trotz dieser einheitlichen Regelung ein differenziertes Ortsbild entstehen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird die Errichtung von Stellplätzen auf den vom Straßenraum abgewandten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hierdurch soll erreicht werden, daß derartige Nebenanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Bereich zwischen der Gebäudefront und den Verkehrsflächen erstellt werden.

Durch diese Festsetzung soll zum einen die Bebauung der von der Straße abgewandten Grundstücksteile, insbesondere angrenzend zur freien Landschaft hin, soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im hinteren Grundstücksbereich führt zum anderen, wie in vielen Baugebieten häufig zu beobachten, zur Versiegelung großer Grundstücksflächen. Da dieses ökologisch bedenklich ist, werden derartige Nebenanlagen im hinteren Grundstücksbereich durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen.

#### 4.3 Erschließung

Das Baugebiet wird von Osten von der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 34 (Dorfstraße) her erschlossen. Die Anbindung erfolgt im Bereich der Einmündung der Straße "Zum Lehmusch". Um eine übersichtliche, rechtwinklig angeordnete Kreuzung ausbauen zu können, ist eine geringfügige Verschwenkung der Straße Zum Lehmusch nach Norden hin erforderlich. Hierdurch wird aber auch die Anbindung dieser Straße an die Dorfstraße verbessert.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden mit einer Breite von 8,00 m bzw. 6,50 m als Mischfläche festgesetzt (Grundlage: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85). Die Verkehrsflächen sind gemäß den Empfehlungen der EAE 85 verkehrsberuhigt auszubauen. Hierbei sind einseitig begrünte Streifen anzulegen, in denen auch Parkmöglichkeiten zu schaffen sind. Diese Grün- und Parkstreifen sind versetzt anzulegen, so daß durch Straßenbreite und -führung ein verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsflächen ermöglicht wird.

Im östlichen Eingangsbereich zum Baugebiet wird die Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt, um hier die separate Führung eines ca. 1,50 m breiten Weges insbesondere für die Fußgänger hinter dem Grün- und Parkstreifen zu ermöglichen. Im Südosten des Plangebietes ist weiterhin eine platzartige Aufweitung des Verkehrsraumes festgesetzt, daran anschließend eine Verengung der Fahrbahnbreite auf 3,50 m. Auf diese Weise soll der Verkehr aus den Teilbereichen des Plangebietes auf die jeweilige Erschließungsanlage aufgeteilt werden; Müllfahrzeuge, sonstige Einsatzfahrzeuge oder größere Lastkraftwagen können jedoch das Gebiet durchfahren, ohne zu wenden.

Der ruhende Verkehr ist gemäß NBauO auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen, weitere Parkmöglichkeiten werden im verkehrsberuhigt auszubauenden Straßenraum wie bereits dargestellt - angelegt.

#### 4.3 Grünflächen

Im Plangebiet wird eine Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz, festgesetzt. Die festgesetzte Fläche hat eine Größe von 465 qm. Diese Größe ist nach den Ausführungsbestimmungen zum Nds. Gesetz über Spielplätze (AB NSpPG) ausreichend.

#### 4.4 Landschaftspflege und-Entwicklung

In vielen Baugebieten, insbesondere in neueren Wohngebieten, ist häufig zu beobachten, daß überwiegend nicht standortgerechte oder zumindest heimische Bäume, Sträucher und Stauden angepflanzt werden. Viele Gärten werden überwiegend von Koniferen u. a. immergrünen Gehölzen geprägt, die der natürlichen Vegetation im norddeutschen Flachland nicht entsprechen.

Um hier insbesondere in dem für die Wirkung eines Baugebietes besonders wichtigen zum öffentlichen Straßenraum hingewandten Vorgartenbereichen der Grundstücke zumindest eine Bepflanzung zu erreichen, die der natürlichen Vegetation in der hiesigen Region möglichst nahe kommt, wird in

der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzt, daß in den Vorgärten nur heimische Bäume, Sträucher und Stauden anzupflanzen sind. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Zum Immissions- und Sichtschutz, aber auch zum Zwecke einer eindeutigen Abgrenzung des bebauten Raumes von der freien Landschaft, wird am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ein Pflanzstreifen von 5,0 m Breite festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ist auf diesem Pflanzstreifen eine 4reihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Auch hier ist bei Abgang gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Durch die Festsetzung, daß auf diesem Pflanzstreifen nur standortgerechte Gehölze anzupflanzen sind, soll ausgeschlossen werden, daß hier Hecken aus Koniferen o. a. immergrünen Gehölzen entstehen, die für die Vegetation im norddeutschen Flachland nicht typisch sind und in diesem besonders empfindlichen Übergangsbereich von der bebauten Landschaft zur freien Natur einen erheblich störenden Fremdkörper darstellen würden.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Flächen und Hauptversorgungsleitungen für die Ver- und Entsorgung, hier ein Pumpwerk für die Abwasserbeseitigung und eine elektrische 20 kV-Hochspannungsfreileitung, werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt im übrigen durch Anschluß an die vorhandenen oder auszubauenden Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsunternehmen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Gifhorn.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Klärtechanlage in der Ortschaft Neubokel.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Land-Elektrizität Fallersleben.

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Leitungsnetz der Energieversorgung Gifhorn erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung.

#### 6. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,009 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,412 ha
öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	0,047 ha
Ver- und Entsorgung (Pumpwerk)	<u>0,005 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	4,473 ha
	=====

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Kosten- und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsanlagen einschließlich der Grünflächen und der Schmutzwasserbeseitigung sind nach derzeitigen, überschlägigen Kostenberechnungen voraussichtlich folgende Kosten zu veranschlagen:

Ausbau der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich (incl. Grunderwerb)	825.000, -- DM
Ausbau des Kinderspielplatzes (incl. Grunderwerb)	70.000, -- DM
Abwasserbeseitigung - innere und äußere Erschließung (geschätzt) 1)	<u>1.000.000, -- DM</u>
- insgesamt	1.895.000, -- DM

Die Aufwendungen für den Ausbau der Erschließungsanlagen sind in die laufende Haushalts- und Investitionsplanung aufzunehmen.

Gifhorn, den 12. NOV. 1990



Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Birth*  
 Birth  
 Bürgermeister

*Jens*  
 Jens  
 Stadtrat

---

1) Genaue Kostenberechnungen liegen derzeit noch nicht vor.