

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14 „Eyßelheideweg“, Neufassung,
Teilbereich 4 (Weißdornbusch)

Stand: 10.08.2005

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohngebiete (Art und Maß der baulichen Nutzung)
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Natur und Landschaft
5. Belange der Landwirtschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Brandschutz
8. Altlasten / Immissionsschutz
9. Sonstige Hinweise

C) Realisierung der Planung

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

D) Flächenbilanz

Anlage:
Pflanzliste

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Das Gebiet entlang des Eyßelheideweges im Süden Gifhorns zeichnet sich durch eine lockere, in Kiefernwald eingebettete Bebauung aus, die im Wesentlichen aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Die Grundstücke sind in der Regel recht groß (meist 1.000 bis 1.500 m² und z.T. erheblich größer) und in Teilen noch unbebaut. Dadurch ergibt sich der besondere Charakter einer Waldsiedlung, der als wichtigstes städtebauliches Ziel erhalten werden soll.

In letzter Zeit wurden vermehrt Bauanträge und Bauvoranfragen für eine weitere und dichtere Bebauung in diesem Gebiet gestellt. Aufgrund des damit verbundenen Druckes auf diesen Bereich ist eine Überarbeitung des bisherigen Bebauungsplanes, der Ende der 60er Jahre erarbeitet worden war, dringend geboten. Es ist sonst zu befürchten, dass der Charakter der Waldsiedlung mit seiner Einzelbebauung zerstört würde

Wegen der Größe des gesamten Plangebietes erfolgt die Aufteilung in einzelne Teilbereiche. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den 4. Teilbereich und grenzt östlich an die Teilbereiche 1, 2 und 3, für die das Bebauungsplanverfahren bereits durchgeführt wurde.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 11,3 ha. Er erstreckt sich entlang des Eyßelheideweges im Süden Gifhorns zwischen der Bundesstraße 4 im Westen und dem „Stieglitzweg“ bzw. der Bahnlinie im Osten. Im Norden wird er begrenzt durch das Gewerbegebiet „Heidland“ und im Süden durch den Eyßelheideweg.

Das Gebiet zeichnet sich durch große Grundstücke (weitgehend > 1.500 m²) mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung aus. Das ganze Gebiet liegt in einem Wald mit überwiegendem Kiefernbestand, so daß sich der Charakter einer Waldsiedlung ergibt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 1994 wird dem Geltungsbereich selbst keine besondere Zweckbestimmung zugewiesen. Der westlich der B 4 gelegene Bereich Süd-Gifhorns wird als Erholungsraum bezeichnet, der aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Planbereich selbst keine besondere Zweckbestimmung zu.

An den Siedlungsbereich am Eyßelheideweg grenzt im Westen hinter der B 4 ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Durch die vorgesehene Planneufassung erfolgen bezüglich der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als Waldsiedlung keine Änderungen. Auswirkungen auf die benachbarten Waldflächen ergeben sich dadurch ebenfalls nicht.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbaufläche mit einer Geschosßflächenzahl von 0,15 dar. Nördlich schließen Gewerbeflächen an das Plangebiet an. Entlang des Eyßelheideweges im Süden verläuft eine Hauptversorgungsleitung (Erdgas). Östlich grenzen an das Plangebiet eine 110 kV-Freileitung sowie die Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen an. Westlich angrenzend verläuft die Bundesstraße 4. Östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 140 m und mehr verläuft die Richtfunktrasse 812 mit einem Schutzstreifen von insgesamt 200 m Breite. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird hiervon jedoch nicht berührt. In rund 500 m Abstand verläuft im Süden die Bahnstrecke Hannover-Wolfsburg.

Da durch diesen Bebauungsplan keine wesentliche Änderung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist, ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5. Fachplanungen

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 wird der Geltungsbereich dargestellt als eine Waldsiedlung, die durch die charakteristische Grünstruktur geprägt wird. Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist zum größten Teil in Kiefernforst integriert, womit eine vollständige landschaftliche Einbindung gegeben ist. Eine Innenverdichtung durch Grundstücksteilung sollte nur in Einzelfällen vorgenommen werden, um die charakteristische Grünstruktur einer Waldsiedlung zu erhalten.

Das Maßnahmenkonzept beschreibt den Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil und empfiehlt den Erhalt und die Pflege der charakteristischen Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Der „Landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn 1998“ trifft zu dem Geltungsbereich keine Aussage.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft keine Aussage zum Plangebiet.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 14/64 „Eyßelheideweg“ einschließlich 1. Änderung (Bereich Haselbusch), der jedoch nicht mehr rechtswirksam ist, war das Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl war mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,25 bei I-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen waren entlang der Erschließungsstraßen orientiert festgesetzt. Je Bauplatz war nur 1 Haus mit höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Die Mindestgröße der Bauplätze war mit 1.500 m² festgelegt. Bei der jetzigen Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße von 1.500 m² werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 4 (Weißdornbusch) auch bereits bestehende, kleinere Grundstücke berücksichtigt.

Über die oben aufgeführten Regelungen hinaus war festgesetzt, dass der natürliche Baumbestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten und zu erneuern ist. Eine Entfernung von Bäumen war nur zulässig, wo es zur Errichtung von Gebäuden unbedingt erforderlich war.

Die Umgehungsstraße B 4 im Westen war mit ihrem Böschungsbereich festgesetzt, ebenso wie die im Osten des Geltungsbereiches gelegene Leitungstrasse der 110 KV-Freileitung. Innerhalb eines 25 m Streifens beiderseits der Leitungssachse waren keine überbaubaren Flächen festgesetzt.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 4 (Weißdornbusch) die Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 14/64 „Eyßelheideweg“ einschließlich 1. Änderung (Bereich Haselbusch) vor, der in den 60er Jahren ausgearbeitet worden war. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches erfolgt die Überplanung in Teilbereichen. So wurden bisher 3 Teilbereiche bearbeitet und hierfür Bebauungspläne zur Rechtskraft gebracht. Mit der vorliegenden Planung soll nunmehr der letzte größere Teilbereich bearbeitet werden.

Die Neufassung des Planes ist erforderlich, da als wichtigstes städtebauliches Ziel der Charakter des Wohngebietes als Waldsiedlung mit seiner lockeren Bebauung und großen Waldgrundstücken erhalten werden soll. Durch den in der letzten Zeit vermehrten Druck auf dieses Gebiet durch Grundstücksteilungen und bauliche Verdichtungen ist jedoch zu befürchten, dass der Erhalt dieser Waldsiedlung ohne bauleitplanerische Sicherung nicht möglich ist.

Der Siedlungsbereich des Eyßelheideweges, zu dem der Geltungsbereich gehört, wird geprägt durch die charakteristische Grünstruktur einer Waldsiedlung. Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist zum großen Teil in Kiefernforst eingebunden, womit eine vollständige landschaftliche Einbindung gegeben ist. Maßgeblich tragen hierzu die großen Grundstücksgrößen von 1.500 m² und mehr bei. Dadurch, dass die Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² beibehalten und festgesetzt wird sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden (GRZ/GFZ von 0,2; max. 2 Wohnungen je Wohngebäude), soll eine Verdichtung der Bebauung verhindert und der typische Charakter des Siedlungsgebietes als Waldsiedlung erhalten werden. Von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sind lediglich die Baugrundstücke ausgenommen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die angegebene Mindestgröße bereits unterschritten haben.

In Abwägung der Belange der Stadt- und Landschaftsgestaltung mit den - durchaus schwerwiegenden - Belangen der Eigentümer an weniger einengenden Nutzungen ihrer Grundstücke wird der Gewährleistung einer landschaftsgerechten baulichen Nutzung mit einer daraus resultierenden Beschränkung der Überbauung jedoch der Vorrang eingeräumt. Zudem besteht andererseits ein Vertrauen der bereits ansässigen Anwohner auf Erhalt des vorhandenen Siedlungscharakters (Waldsiedlung statt Entwicklung zu kleinteiliger Wohnbausiedlung, wie sie in anderen Bereichen der Stadt Gifhorn üblich ist).

Trotz einer gewissen Trennwirkung der B 4 ist das Plangebiet doch eingebunden in den südlich und westlich anschließenden Waldsiedlungs- und Landschaftsraum mit seinen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. So sind diese unmittelbar benachbarten Bereiche im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie Erholung ausgewiesen. Insbesondere der Bereich des Waldsees und der Eyßelheide stellt ein wichtiges Naherholungsgebiet auch für den Siedlungsbereich am Weißdornbusch dar.

Eine Verdichtung der Bebauung in diesem Gebiet hätte zur Folge, dass das Gewicht der Bebauung gegenüber der Landschaft erhöht und somit die derzeitige landschaftliche Einbindung des Siedlungsbereiches zerstört würde.

Neben dem Erhalt des Waldsiedlungscharakters soll auch der seit langem vorhandene Pensionsbetrieb am Weißdornbusch in seinem Bestand gesichert werden. Da im übrigen Eyßelheidegebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen sind, wird nur in diesem kleinen Teil am Rande des Plangebietes in Abwägung der verschiedenen Belange wie der öffentlichen Interessen mit den Interessen der Betriebseigentümer sowie der anliegenden Nachbarn eine solche Einrichtung ausnahmsweise zugelassen.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohngebiete (Art und Maß der baulichen Nutzung)

WA 1:

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 4 (Weißdornbusch) setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Dies erfolgt, da die Festsetzung von reinen Wohngebieten nicht mehr der Tatsache einer allgemeinen Grund-Vorbelastung durch Störungen aller Art in Städten entspricht. Eine solche Festsetzung hätte nur deklaratorischen Charakter und könnte die daran geknüpfte Erwartung völliger Wohnruhe niemals erfüllen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden deshalb ausgeschlossen, da hierdurch der derzeitige Gebietscharakter zusätzlich zu stark beeinträchtigt werden könnte.

WA 2:

An der Straße „Weißdornbusch“ befindet sich ein Pensionsbetrieb (Flurstücke 276/39 und 276/38), der durch diese Bauleitplanung in seiner Art und Funktion erhalten und gesichert werden soll. Es ist städtebaulich gewünscht und sinnvoll, diesen alteingesessenen Betrieb am Ort auf Dauer zu sichern ohne eine Störung der Nachbarn zuzulassen. Es wurde daher in diesem Teil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, daß ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können.

Im Verhältnis zum gesamten Baugebiet ist der Pensionsbetrieb nur von unwesentlicher Ausdehnung. Gegenüber der umgebenden Wohnbebauung weist der Betrieb keine unverhältnismäßige oder erdrückende Baumasse auf. Das Gewerbegebiet „Heidland“ schließt sich unmittelbar nördlich an den Pensionsbetrieb an, der somit einen Übergang zwischen der benachbarten Gewerbenutzung zum Wohngebiet am Eyßelheideweg darstellt. Unmittelbar im Westen grenzt die Bundesstraße 4 in Hochlage an die Straße „Weißdornbusch“ an und bildet somit auch eine räumliche Geländekante, die das Plangebiet hier optisch begrenzt. Der zu dieser Straßenseite ausgerichtete Pensions- und Hotelbetrieb stellt somit zu der östlich und südlich benachbarten Wohnbebauung keine Störung dar.

Da in den übrigen Bereichen des Plangebietes die weitere Ansiedlung von Gewerbe- und auch Beherbergungsbetrieben aus städtebaulichen Gründen dagegen nicht gewünscht ist, wurden diese Nutzungen ansonsten ausgeschlossen und nur in diesem kleinen Teilbereich (allgemeines Wohngebiet 2) zugelassen.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht zwar nicht exakt der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Reine Wohngebiete). Jedoch ist sie aus diesem entwickelt, da die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wurden und das allgemeine Wohngebiet somit in seinem Charakter dem des reinen Wohngebietes so weit wie möglich angenähert wurde. Das

planerische Ziel des Flächennutzungsplanes wurde damit, unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten, beibehalten.

Als Maß der baulichen Nutzung ist jeweils die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) sowie die Geschossflächenzahl mit 0,2 (GFZ, § 20 BauNVO) bei I-geschossiger Bauweise festgesetzt, um keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung / Ortsbild) gegenüber der derzeitigen Situation zu erhalten. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden diesbezüglich im Wesentlichen beibehalten.

Zulässig sind jeweils nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude. Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll eine unerwünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Ziel ist es, die vorhandene, aufgelockerte Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in dem landschaftlich reizvollen Gebiet der Eyßelheide zu erhalten. Desgleichen soll verhindert werden, dass der vorhandene Baumbestand durch eine bauliche Verdichtung weitestgehend entfernt wird und somit der Charakter der Waldsiedlung ebenfalls verloren ginge.

Darüber hinaus ist diese beschränkende Festsetzung aus Gründen der Erschließung erforderlich. Die einzelnen Grundstücke sind meist durch untergeordnete, gering bzw. nicht ausgebaute Stichwege erschlossen, die eine entsprechende Pkw-Frequenzierung bei einer stärkeren baulichen Verdichtung nicht aufnehmen könnten.

Die Mindestgröße der jeweiligen Baugrundstücke ist auf 1.500 m² festgesetzt um den besonderen Gebietscharakter als Waldsiedlung zu wahren. Baugrundstücke, die die angegebenen Mindestgrößen unterschreiten, sind nur zulässig, wenn sie zur Zeit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bereits bestanden. Dies trifft auf einige Bereiche aber auch vereinzelt Baugrundstücke zu, die verstreut im Plangebiet liegen und für die daher eine räumlich-planerische Abgrenzung nicht sinnvoll ist.

Die Baugrenzen, die im bisherigen Bebauungsplan unterschiedlich verliefen, sind nunmehr – wo möglich - einheitlich gefaßt. So sind die Baugrenzen entlang des Eyßelheideweges mit 10 m von der Straße und entlang des Weißdornbusches mit 14 m von der Straße festgesetzt. Entlang der sonstigen Verkehrsflächen haben die Baugrenzen in der Regel einen Abstand von mind. 5 m. Lediglich im Bereich der noch unbebauten Grundstücke am östlichen Stichweg verspringt die Baugrenze etwas weiter von der Straße nach hinten. Hier ist eine Erschließung der Grundstücke von Westen aus geplant, so dass eine mögliche Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze orientiert werden soll. Damit soll eine zu große bauliche Verdichtung bei einer späteren Bebauung der Grundstücke vermieden werden. Entlang des „Stieglitzweges“ wurde aufgrund der dort vorhandenen 110 kV-Hochspannungs-Freileitung ein Abstand der Baugrenzen von rund 40 m festgesetzt. Dies erfolgte in Abwägung der von Gutachtern empfohlenen Abstände mit der bereits vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Näheres hierzu ist unter *B) 7. Altlasten / Immissionsschutz* erläutert.

Die gewählten Festsetzungen sollen ebenfalls dazu beitragen, das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes als Waldsiedlung aufrecht zu erhalten. Die überbaubare Fläche ist großzügig gefaßt, da den jeweiligen Eigentümern ein größtmöglicher Spielraum bei der Beplanung und Bebauung ihrer Grundstücke eingeräumt werden soll, der u.a. den Charakter dieses Wohngebietes auszeichnet.

Aufgrund der weit gefaßten Baugrenzen ist festgelegt, dass Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenso wird die ansonsten zulässige Überschreitung der überbaubaren Fläche von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

Im bisherigen Bebauungsplan war geregelt, dass der natürliche Baumbestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten ist. Damit jedoch der Waldcharakter dieses Siedlungsbereiches gewahrt bleibt und nicht durch forstwirtschaftlich begründete Abholzungen gefährdet wird, wird diese Regelung modifiziert. Der Baumbestand auf den Grundstücken ist daher gemäß der städtischen Baumschutzsatzung festgesetzt. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch neue zu ersetzen. Eine Auswahl an Gehölzen ist der anliegenden Pflanzliste zu entnehmen.

2. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über den Eyßelheideweg und die vorhandenen öffentlichen Stichstraßen. Zwischen „Weißdornbusch“ und „Birkhahnweg“ führen zusätzlich zwei kurze, private Stichwege zu einigen hinterliegenden Grundstücken. Zur später möglichen Erschließung eines größeren, noch in mehrere Parzellen teilbaren Grundstückes wird der östliche Stichweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und eine Wendeanlage in den erforderlichen Maßen vorgesehen.

Im Nordwesten des Plangebietes zweigen von dem in das Wohngebiet ragenden Stichweg „Weißdornbusch“ zwei vorhandene, kurze Privatwege zur weiteren Erschließung von Baugrundstücken ab. Planungsrechtlich bestehen keine Gründe, diese Wegeflächen in öffentliche Verkehrsflächen zu ändern. Diese Stichwege sind daher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung anliegender Grundstücke sind entsprechende Baulasten oder Grunddienstbarkeiten durch die betroffenen Anlieger vorzusehen.

Über den „Eyßelheideweg“ ist das Wohngebiet gut an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Wendeanlagen in den öffentlichen Stichstraßen haben einen Durchmesser von mindestens 12 m und sind somit für Rettungsfahrzeuge sowie dreiachsige Müllfahrzeuge hinreichend dimensioniert (s. EAE 85/95; Schaubild 32).

Westlich am Plangebiet entlang führt die Bundesstraße 4, auf die unter *B) 7. Altlasten / Immissionsschutz* näher eingegangen wird. Gleiches gilt für die östlich benachbarte Bahnstrecke Gifhorn-Braunschweig sowie die in einiger Entfernung südlich des Plangebietes gelegene Bahnstrecke Hannover-Berlin.

3. Grünflächen / Spielplätze

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Waldsiedlung (vorwiegend Kiefernforste), die von ihrer charakteristischen Grünstruktur und der sie umgebenden Landschaft geprägt ist. Hierdurch ist der Siedlungsbereich landschaftlich eingebunden und weist ein harmonisches Orts- bzw. Landschaftsbild auf.

Aufgrund dieser besonderen landschaftlichen Struktur und Lage des Wohngebietes ist der Baumbestand auf den Grundstücken auf Grundlage der in der städtischen Baumschutzsatzung vom 20.12.1993 aufgeführten Bestimmungen als zu erhalten festgesetzt. Demnach dürfen Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, einschließlich Kiefern und Eiben, mit Ausnahme der sonstigen Koniferen, Obstbäume und Birken, nicht bzw. nur nach Genehmigung der Stadt Gifhorn gefällt werden. Jeder Einzelbaum in dieser Größe stellt einen unverzichtbaren Baustein des Waldes und somit dieses besonderen Gebietscharakters dar. Wäre die Entfernung eines solchen Baumes zulässig, wären der 2., 3. und 4. Baum im Zuge der Gleichbehandlung ebenfalls vakant; im Resultat würde dies jedoch für den Charakter des Wald- und Wohngebietes am Eyßelheideweg eine Gefährdung darstellen. Aus diesem Grund wurde für den Geltungsbereich die Festsetzung des Waldbestandes gemäß der im Stadtgebiet geltenden Baumschutzsatzung gewählt.

Mit diesen Festsetzungen soll der Waldcharakter dieses Siedlungsgebietes erhalten werden.

Zwischen der Bahnstrecke Gifhorn-Braunschweig und dem Stieglitzweg im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein ca. 14 m breiter und gut 200 m langer Gehölzstreifen, der insgesamt als solcher erhalten werden soll. Da jedoch möglicherweise in diesem Bereich der Bahnstrecke zu späterer Zeit eine Haltestelle für die in Planung befindliche Regionalbahn eingerichtet werden soll, soll in dem Bereich des Gehölzstreifens die Möglichkeit für die Anlage eines Park & Ride – Parkplatzes geschaffen werden. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass in der privaten Grünfläche die Anlage von max. 30 Pkw-Stellplätzen und max. 50 Fahrrad-Unterständen zulässig ist.

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen. Im gesamten Plangebiet ist kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Die nachträgliche Erstellung eines Spielplatzes wäre zwar wünschenswert, ist aber nicht realisierbar, da hier ausschließlich private Baugrundstücke liegen, die nicht zur Verfügung stehen. Das Gebiet ist bis auf vereinzelte Grundstücke bereits komplett bebaut. Aufgrund der Größe der Grundstücke sind hier jedoch auch für größere Kinder ausreichend Freiräume vorhanden. Zudem schließen sich im Süden und Westen Landschafts- und Naturräume an das Plangebiet an, die für die größeren Kinder und Jugendlichen gute Spielmöglichkeiten bieten.

4. Natur und Landschaft

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 19. September 2001) ist nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten bzw. geringfügig herabgesetzt.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der ökologischen Landschaftseinheit des Aller-Oker-Tales.

a) Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Der Plangebietsbereich zeichnet sich durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf großen Grundstücken aus. Der gesamte Siedlungsbereich des Eyßelheideweges ist eingebettet in Kiefernforst. So ergibt sich das Landschafts- bzw. Ortsbild einer gering bebauten Waldsiedlung, umgeben von Landschaftsschutzgebieten mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die Hauptbaumart des hier vorhandenen Nadelholzforstes ist die Kiefer; als weitere Baumarten sind eingestreut Eiche und Birke, Fichte, Douglasie und Lärche.

Das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ schließt sich im Nordwesten an den Planbereich sowie im Süden entlang des Allerkanals an.

b) Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist durch Bebauung wenig überprägt (Versiegelungsgrad < 40 %). Es handelt sich hierbei überwiegend um Auesedimente und fluviatile Ablagerungen wie Talsande und Flugsanddünen, auf denen sich grundwassernahe Gleyböden entwickelt haben.

c) Schutzgut „Wasser“

Der nordwestlich angrenzende Raum ist geprägt durch ein geringes, teilweise aber auch sehr hohes Retentionsvermögen; die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel bis hoch zu bewerten mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag (bezogen auf das obere Grundwasserstockwerk). Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung ist gering.

d) Schutzgut „Luft“

Die Luftqualität sowie die bioklimatischen Bedingungen des Plangebietes insgesamt sind aufgrund der lockeren Bebauung und der guten Durchgrünung mit Waldgehölzen als günstig einzustufen.

e) Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet wird geprägt durch Wald- und Gehölzbestand und darin harmonisch eingefügte Wohnbebauung. Der Erlebniswert der benachbarten freien Landschaft ist mittel bis hoch. Der locker bebaute Waldsiedlungsbereich schafft einen harmonischen Übergang zur enger bebauten Ortslage der Stadt Gifhorn im Norden und Osten des Plangebietes.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 4 (Weißdornbusch) führt die bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Eyßelheidegebietes einschließlich der Infrastruktur fort und modifiziert diese entsprechend den aktuellen Zielen einer landschaftsgerechten Siedlungsentwicklung.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt, denn es werden durch diesen Bebauungsplan keine neuen, über das bereits bestehende Maß hinausgehenden Baurechte geschaffen.

So wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan beibehalten (GRZ = 0,2) bzw. geringfügig herabgesetzt (GFZ = 0,2 gegenüber bisher 0,25). Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung modifiziert. Ebenso werden die Vorgaben bezüglich der Geschossigkeit der Gebäude (I-geschossig) und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (max. 2 WE zulässig) beibehalten.

Zur Vermeidung einer dichten Bebauung und zur Erhaltung der charakteristischen Waldsiedlungs-Struktur ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² festgesetzt. Darüber hinaus ist der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung als zu erhalten festgesetzt; besonders wertvolle und markante Einzelbäume wurden zusätzlich lagertreu in die Festsetzungen aufgenommen.

Insofern ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5. Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da der Geltungsbereich keine landwirtschaftlichen Flächen umfaßt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung von Neubaugrundstücken wird durch den Anschluß an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Neubaugrundstücke können an die im Plangebiet bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken.

Die Versorgung von Neubaugrundstücken mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der Energieversorgung Gifhorn sowie der Telekom.

Innerhalb des Eyßelheideweges verläuft eine Ferngasleitung der avacon AG. Beiderseits der Erdgasleitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 4,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Schutzstreifen kann bepflanzt werden. Jedoch ist beim Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume ein Mindestabstand von 2,0 m zur Leitung einzuhalten. Veränderungen der Leitungsüberdeckung sind nur nach Abstimmung mit avacon gestattet. Eine ordnungsgemäße Leitungsüberwachung und –unterhaltung einschließlich notwendiger Reparaturen durch Mitarbeiter der avacon AG muß möglich sein. Dazu gehört aus Sicherheitsgründen auch das Setzen von Abzugsrohren.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Wendeanlagen bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können (z.B. Wendeanlagen).

7. Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes im Plangebiet sind die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung anzuwenden. Demnach müssen alle Baugrundstücke so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, daß der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Einsatzgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Dies ist durch die Festsetzung von öffentlichen Stichstraßen mit Wendeanlagen in ausreichender Dimensionierung (Straßenbreite 5,5 m; Wenderadius 6 m) sichergestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserleitungen und Hydranten sind für die Löschwasserentnahme ausreichend vorhanden und dimensioniert. U.a. stehen in den Wendeanlagen der Stichwege jeweils leistungsfähige Hydranten zur Verfügung bzw. werden bei Anlage des neuen Stichweges im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Vom Forstamt Südostheide war angeregt worden, evtl. zusätzliche Erschließungslinien oder Zuwegungen zur wirksamen Bekämpfung einer Brandausbreitung durch die Feuerwehr Gifhorn prüfen zu lassen. Daraufhin erfolgte eine Begehung des Gebietes durch den Stadtbrandmeister. Weitere Maßnahmen zum Brandschutz sind nach Prüfung durch die Feuerwehr Gifhorn nicht erforderlich.

8. Altlasten / Immissionsschutz

Altlasten:

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

Lärmimmissionen:

Südlich des Siedlungsbereiches befindet sich in ca. 350 bis 550 m Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze die Bahnstrecke Hannover-Berlin, die als ICE-Strecke ausgebaut wurde und 1997 in Betrieb ging. Im Rahmen des Streckenausbaus wurden – aufgrund eines umfangreichen lärmtechnischen Gutachtens – entlang des gesamten Wohngebietes Lärmschutzwände in Höhe von 3 m errichtet. Hierdurch werden die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BlmSchV) im wesentlichen eingehalten. Wo dies nicht der Fall war, wurden Lärmschutzfenster an den Gebäuden installiert, so dass davon auszugehen ist, dass diesbezüglich keine Konflikte im Plangebiet bestehen.

Ähnliches gilt für die westlich gelegene Bundesstraße 4, die unmittelbar an dem Plangebiet vorbeiführt. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum vierspurigen Ausbau dieser Strecke wurde ein lärmtechnisches Gutachten durch das Straßenbauamt Wolfenbüttel erstellt, das zur Folge hatte, dass entlang des Siedlungsbereiches eine beidseitige Lärmschutzwand von 2 m bis zu 3,5 m Höhe erstellt wurde. Hierdurch werden die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BlmSchV fast ausnahmslos eingehalten.

Selbst bei Berücksichtigung der niedrigeren Lärmwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) käme es anhand der Berechnung des Schallgutachtens lediglich in einigen Fällen zu geringfügigen Überschreitungen der Werte. Diese DIN-Werte sind jedoch keine bindenden Grenzwerte sondern lediglich Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Da es sich jedoch bei dem Plangebiet um einen bestehenden, größtenteils bebauten und zudem vorbelasteten Siedlungsbereich handelt und bei der B 4 um einen bestehenden Verkehrsweg, sind eventuell auftretende

Lärmwertüberschreitungen vertretbar. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes werden zudem keine neuen Baurechte geschaffen, so dass die vorhandene Situation im Plangebiet bestehen bleibt.

Der Ausbau der Straße sowie die Errichtung der Lärmschutzwände wurde im Jahr 2002 fertiggestellt. Somit hat sich die Lärmsituation der östlich angrenzenden Bebauung im Vergleich zur Situation vor dem B4-Ausbau ohne Lärmschutzwände wesentlich verbessert. Es ist nach Berücksichtigung der verschiedenen Belange auch hierbei davon auszugehen, dass hinsichtlich der Emissionen von der B 4 keine Konflikte bestehen.

Östlich des Plangebietes verläuft die regionale Bahnstrecke Gifhorn–Braunschweig in einem Mindestabstand von ca. 70 m von der nächstliegenden Bebauung. Da es sich hierbei ebenfalls um einen seit langem bestehenden Verkehrsweg und bei dem Plangebiet um einen fast vollständig bebauten, vorbelasteten Bereich handelt sowie aufgrund der geringen Auslastung der Bahnstrecke sind auch hier in Abwägung der unterschiedlichen Belange wie Wohnruhe oder Kosten-Nutzen-Verhältnis von Lärmschutzmaßnahmen keine weiteren Vorkehrungen oder Regelungen zum Lärmschutz sinnvoll oder erforderlich.

Der Eyßelheideweg, der das Plangebiet im Süden begrenzt, weist laut Verkehrsanalyse von 1998 bis 2002 (Verkehrsentwicklungsplan 2002 der Stadt Gifhorn) eine Verkehrsbelastung von ca. 5.950 Kfz/Tag auf. Für die Straße „Weißdornbusch“ wurde eine Verkehrsbelastung von ca. 5.500 Kfz/Tag ermittelt. Aufgrund dieser Verkehrsmenge können nach gutachterlicher Abschätzung der schalltechnischen Situation die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im ungünstigsten Fall in einer Größenordnung von bis zu ca. 8 dB(A) überschritten werden.

Die Prognosen für das Jahr 2015 gehen für den Eyßelheideweg von einer Belastung von max. ca. 6.200 Kfz/Tag und für den Weißdornbusch von einer Belastung von ca. 5.450 Kfz/Tag aus.

Da es sich bei Eyßelheideweg und Weißdornbusch um bestehende Verkehrswege und bei dem Plangebiet um einen vorbelasteten Bereich mit größtenteils vorhandener Bebauung handelt, sind die gegebenenfalls auftretenden Lärmwertüberschreitungen vertretbar. Zudem werden durch die Neufassung des Bebauungsplanes keine neuen Baurechte geschaffen, so daß durch diesen keine Änderung der bereits vorhandenen Situation vorbereitet oder initiiert wird.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) im Plangebietsbereich aus technischen und städtebaulichen Gründen nicht realisierbar sind, käme lediglich die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) in Frage, um eventuelle Lärmwertüberschreitungen durch die angrenzenden Verkehrswege zu vermeiden. Da dies allerdings nur für neu hinzukommende Bebauung gelten würde (vorhandene Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz), wäre dies eine Ungleichbehandlung der Bewohner dieses Gebietes und ist somit ebenfalls nicht sinnvoll.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Lärmschutzes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

Immissionen durch Strahlung:

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft neben der Bahnstrecke eine 110 kV-Hochspannungs-Freileitung. Aufgrund dieser Leitung ist ein hinreichender Schutz vor den Auswirkungen elektromagnetischer Strahlung zu beachten. Die 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 Abstandsempfehlungen 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.

Im Plangebiet bzw. im Bereich der Leitung sind keine besonders empfindlichen Nutzungen vorhanden. Die vorhandene Bebauung hält hier bereits einen Abstand von 40 bis 50 m von der Leitungsachse ein. Bis auf ein Grundstück sind alle Grundstücke bereits komplett bebaut. Ein größerer Abstand der Bebauung von der Leitungsachse wäre somit nicht sinnvoll und auch nicht realisierbar.

In Abwägung der bereits am Elsternweg vorhandenen Wohnbebauung im Osten des Plangebietes entlang des „Stieglitzweges“ mit dem in dem o.a. Gutachten empfohlenen Abstand wurde daher vorsorglich ein Abstand der Baugrenzen von der dort vorhandenen 110 kV-Hochspannungs-Freileitung von rund 40 m für zweckmäßig erachtet und festgesetzt.

Dies soll unter den gegebenen Bedingungen einen größtmöglichen Schutz der Anwohner vor möglichen elektromagnetischen Feldern gewährleisten.

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen erfolgt. In einem Bereich (zwischen Weißdornbusch und Birkhahnweg) ist die Erstellung eines neuen Stichweges mit Wendeanlage zur Erschließung eines größeren, noch in mehrere Parzellen teilbaren Grundstückes vorgesehen.

Es wird angestrebt, -sobald die Teilung des Grundstückes erfolgen soll- die Erschließung durch die Eigentümer durchführen zu lassen. Anschließend soll die Straße als öffentliche Straße in das Eigentum der Stadt übergeben und hierzu zu gegebener Zeit eine vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern geschlossen werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die derzeit noch auf Privatgrundstücken liegen, sollen nach deren Herrichtung an die Stadt Gifhorn übergeben werden.

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides
 Acer pseudo - platanus
 Aesculus hippocastanum
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Populus tremula
 Pyrus communis
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos
 Ulmus carpinifolia
 Ulmus glabra

Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Gewöhnliche Roßkastanie
 Rotbuche
 Gewöhnliche Esche
 Zitter-Pappel
 Wilder Birnbaum
 Trauben-Eiche
 Stiel-Eiche
 Winter-Linde
 Sommer-Linde
 Feld-Ulme
 Berg-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre
 Alnus glutinosa
 Betula pendula
 Betula pubescens
 Carpinus betulus
 Malus sylvestris
 Prunus avium
 Prunus domestica
 Prunus padus
 Salix alba
 Salix caprea
 Salix fragilis
 Salix pentandra
 Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn
 Schwarz-Erle
 Hänge-Birke
 Moor-Birke
 Gemeine Hainbuche
 Wild-Apfel
 Vogelkirsche
 Pflaume
 Frühe Trauben-Kirsche
 Silber-Weide
 Sal-Weide
 Bruch-Weide
 Lorbeer-Weide
 Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Crataegus oxyacantha
 Cytisus scoparius
 Euonymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Rhamnus frangula
 Ribes nigrum
 Ribes rubrum
 Ribes uva-crispa
 Rosa canina
 Rubus fruticosus
 Rubus idaeus
 Salix aurita
 Salix cinerea
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum opulus

 Gemeine Felsenbirne
 Roter Hartriegel
 Gewöhnliche Hasel
 Eingriffeliger Weißdorn
 Zweigriffliger Weißdorn
 Besenginster
 Pfaffenhütchen
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Kreuzdorn
 Faulbaum
 Schwarze Johannisbeere
 Rote Johannisbeere
 Stachelbeere
 Hunds-Rose
 Brombeere
 Himbeere
 Ohren-Weide
 Grau-Weide
 Schwarzer Holunder
 Trauben-Holunder
 Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
 Hedera helix
 Humulus lupulus
 Lonicera periclymenum

Gemeine Waldrebe
 Gemeiner Efeu
 Gemeiner Hopfen
 Wald-Geißblatt

3. Kosten / Finanzierung

Für die privaten Baugrundstücke werden in der Regel keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben, da – abgesehen vom Eyselheideweg selbst - lediglich ein geringer Ausbaustandard (wassergebundene Decke) der Straßen erfolgt ist.


4. Archäologie

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

D) Flächenbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	113.450 m ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
– Wohngebiete (WR)	ca.	96.238 m ²
– Verkehrsflächen	ca.	17.212 m ²
<u>Künftige Nutzung:</u>		
– Wohngebiete (WA)	ca.	94.619 m ²
– darin: private Verkehrsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)	ca.	1.264 m ²
– Gehölzstreifen	ca.	2.883 m ²
– öffentliche Verkehrsflächen	ca.	15.948 m ²

Gifhorn, 14.12.2005


Birth
Bürgermeister



Anlage: Pflanzliste