



Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 34
„Schwarzer Weg - Bergstraße“
Neufassung, Teilbereich 1
mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Mit 5. Berichtigung des Flächen-
nutzungsplanes (Schwarzer Weg
West) -Teilplan2

Satzung
2.3.2016

Inhalt

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Ver- und Entsorgung
5. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
6. Archäologie

C) Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Durch diese Bebauungsplanänderung soll für unterschiedliche Wohnnutzungen eine Fläche bereitgestellt werden, die bislang weitgehend brachlag, obwohl sie nah der Innenstadt Gifhorns gelegen ist. Damit kann der raumordnerischen Vorgabe, nach der der Innenverdichtung der Vorzug gegenüber Neubaugebieten „auf grüner Wiese“ gegeben werden soll, im besonderen Maße entsprochen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich südlich der Stadtmitte östlich der Braunschweiger Straße zwischen dem Schwarzen Weg im Norden und der Bergstraße.

Der aktuelle Zustand des Planbereiches besteht im Westen aus älteren, gemischten Bauflächen des Gifhorer Innenstadtrandes. Nordöstlich davon befindet sich die Fläche eines Gartenbaubetriebes mit Freilandkulturen, Gewächshäusern und einer Verkaufshalle. Daran grenzen derzeit Grünlandflächen an, die keiner intensiven Nutzung unterliegen.

Im östlichen Planbereich ist eine brachliegende ehemalige Parkplatzfläche vorhanden, die ursprünglich dem ehemaligen Kreiskrankenhauses südlich der Bergstraße zugeordnet war.

3. Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig aus dem Jahr 2008 ist der Planbereich Teil des vorhandenen Siedlungsbereiches des Mittelzentrums Gifhorn. Entsprechend dem siedlungsstrukturellen Leitbild einer dezentralen Konzentration soll die Sicherung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungskerne die Funktionen der zentralen Orte stärken.

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes und Berichtigung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn weist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,7 sowie eine Parkplatzfläche aus. Er wird in Folge dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einer Berichtigung unterzogen und beinhaltet danach eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken.

5. Fachplanungen

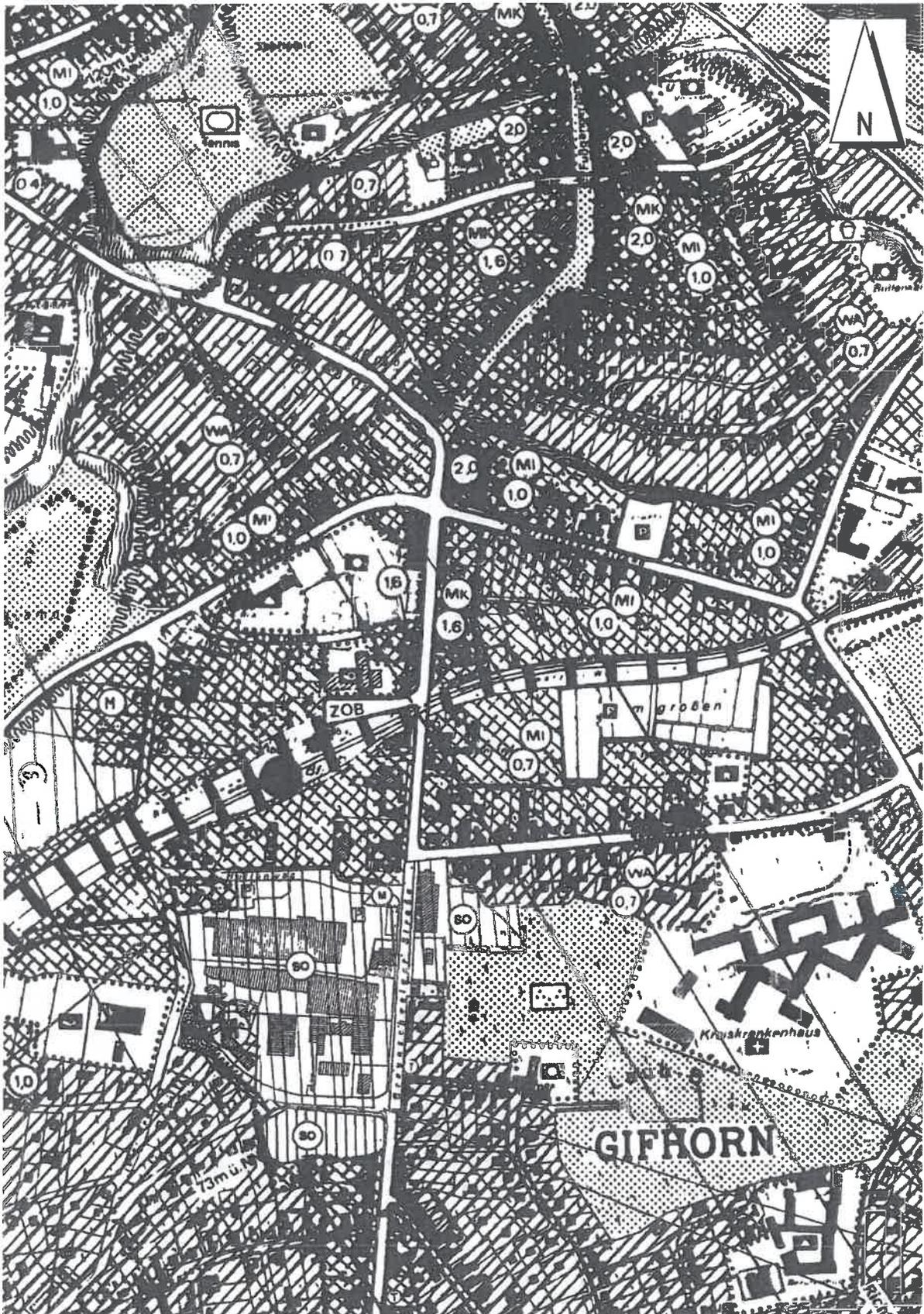
Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Schubert, Hannover, eine „Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des geplanten Wohngebietes und zur Gestaltung der Braunschweiger Straße in der Stadt Gifhorn“ (September 2015) erstellt, die als Grundlage für die Festsetzung der für den Verkehr vorgesehenen Flächen dient. Die Untersuchung beinhaltet verschiedene Erschließungsvarianten, denen das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet sowie damit verbunden das prognostizierte Verkehrsaufkommen im benachbarten Straßennetz zugrunde gelegt wurden. Da die Braunschweiger Straße nicht weiter mit übermäßigem Linksabbiegeverkehr belastet werden soll, wird die Anlage einer weiteren Linksabbiegespur in das neue Baugebiet nicht empfohlen. Das führt dazu, dass die Erschließung nur zu einem Teil von der Braunschweiger Straße aus erfolgen kann. Diese Untersuchung kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Zu Fragen des Immissionsschutzes wurde ein entsprechendes Gutachten durch den TÜV Nord erarbeitet. Danach liegen die Baugebiete in verschiedenen Lärmpegelbereichen, die zu entsprechenden Festsetzungen von Mindestschalldämmmaßen führen. Außenbauteile müssen also je nach Lage im Planbereich einen bestimmten Mindestabschirmwert aufweisen, um den notwendigen Immissionsschutz gewährleisten zu können. Je nach Geschosshöhe bzw. Bauhöhe wurden geringfügig voneinander abweichende Werte ermittelt. Im Interesse einer möglichst übersichtlichen Planung wird bei der Abgrenzung der jeweils ungünstigere Wert angenommen und keine unterschiedliche Festsetzung je nach Geschosslage vorgesehen. Das Gutachten kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

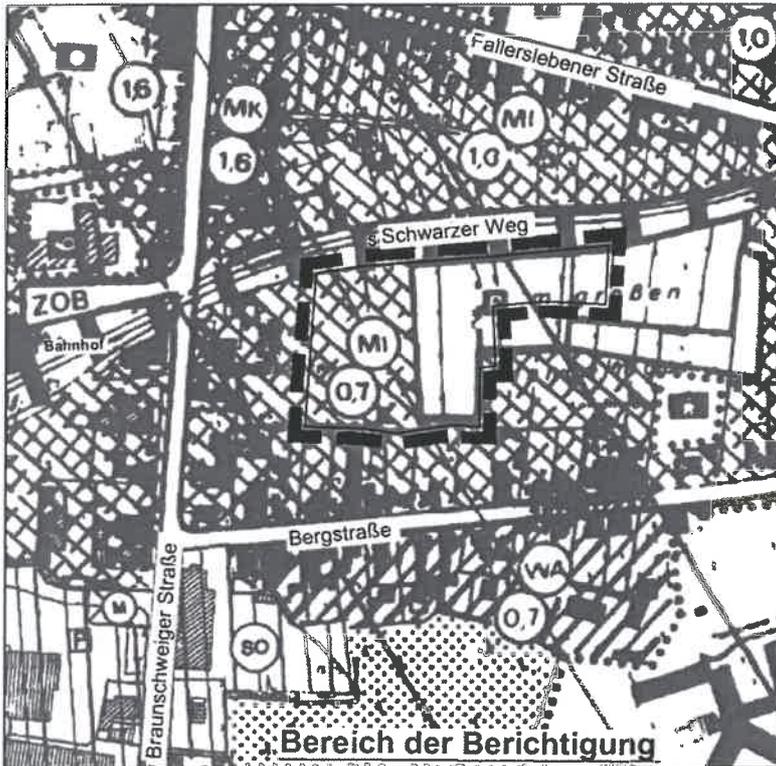
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

In seiner bisherigen Ursprungsfassung setzt der Bebauungsplan Nr. 34 für den hier vorliegenden Geltungsbereich eine Fläche für eine Landschaftsgärtnerei sowie eine nur teilweise verwirklichte Parkplatzfläche fest, die durch eine Zufahrt von der Braunschweiger Straße im Westen aus sowie durch eine über den Schwarzen Weg neu anzulegende Straße erfolgt, die im Norden parallel zur Bahnlinie verlaufen soll. Eine Straßenverbindung nach Süden zur Bergstraße ist ebenfalls vorgesehen. Diese Zufahrten sind jedoch nicht angelegt worden. Dagegen erschließt eine vorhandene weitere Zufahrt von der östlichen Bergstraße aus den tatsächlich realisierten Parkplatz, der aber seit Schließung des südlich der Bergstraße gelegenen ehemaligen Kreiskrankenhauses nicht mehr genutzt wird.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



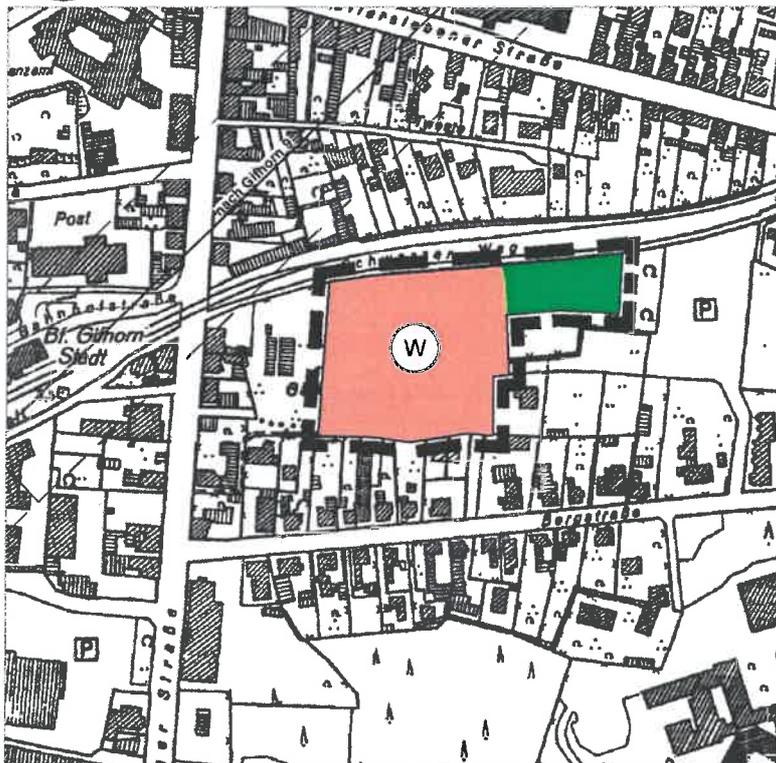
5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Schwarzer Weg West) – Teilplan 2 Maßstab 1 : 5.000 (erstellt von der Stadt Gifhorn)



Nachrichtlich
Flächennutzungsplan 1977
Teilplan 2
bislang wirksame Fassung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2002



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

 Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

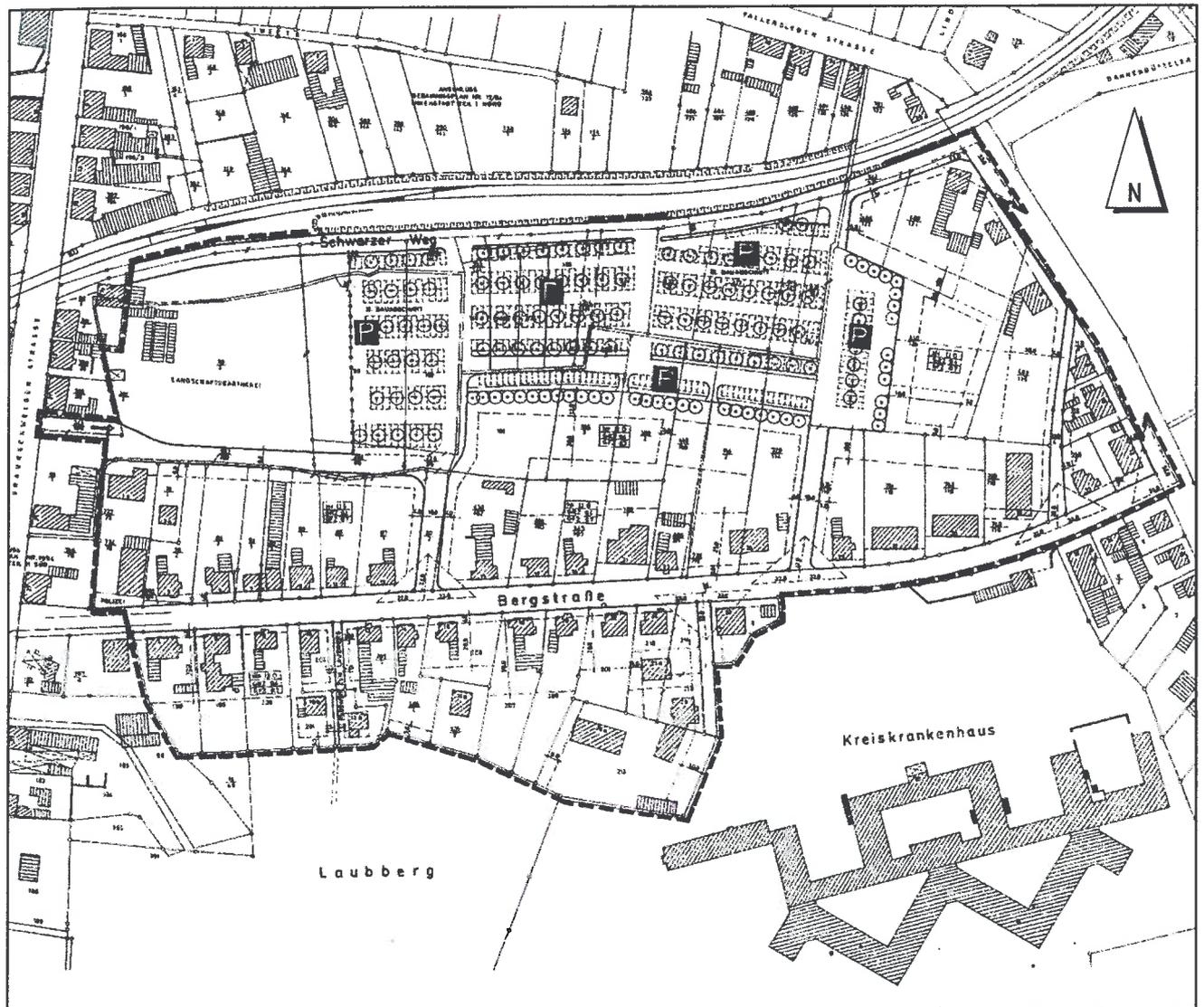
 Bereich der Berichtigung

Nachrichtliche Übernahme

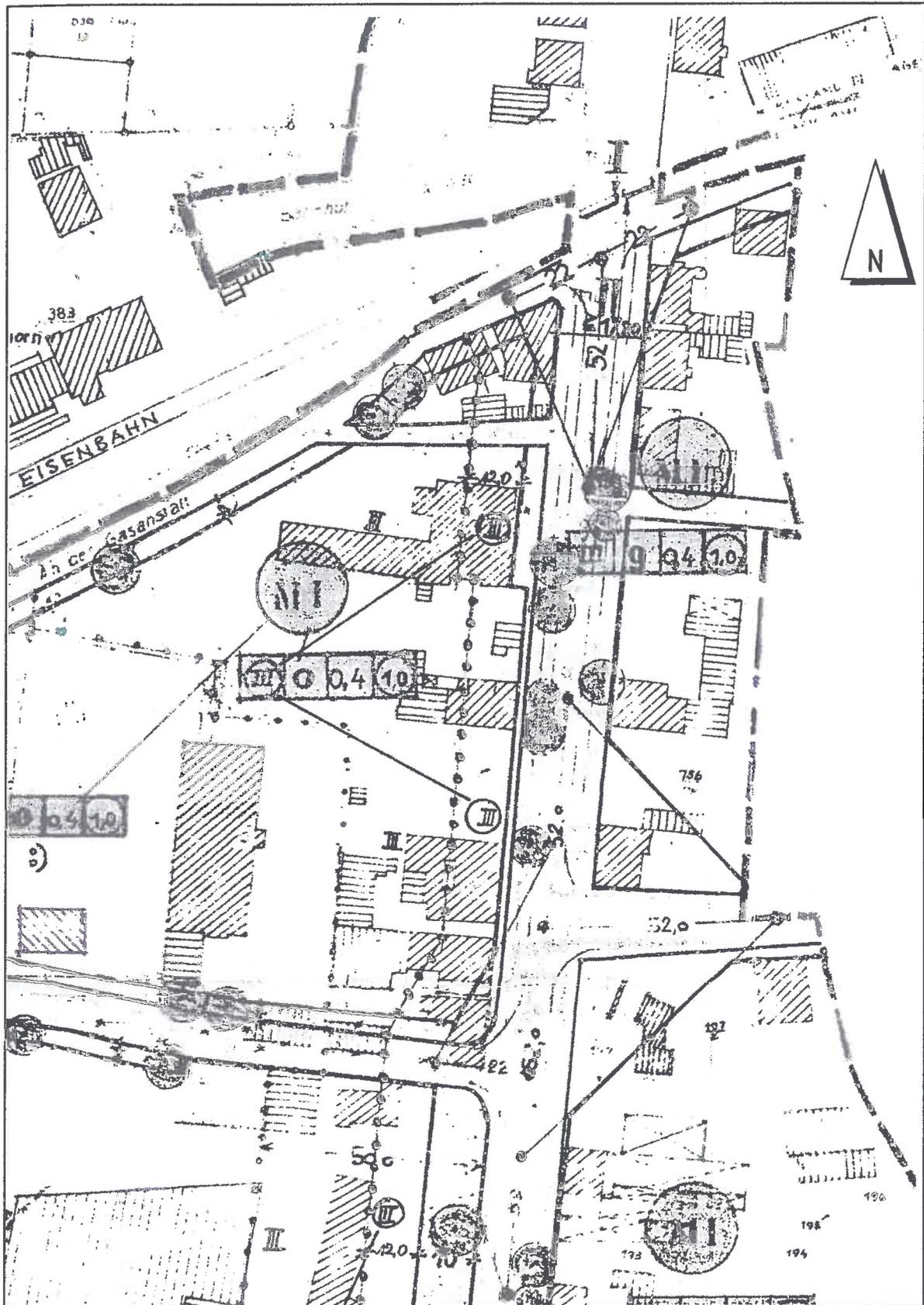
 Richtfunktrasse Ericsson Gifhorn 9
Schutzstreifen

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine kleine Fläche des Bebauungsplanes Nr. 17/64 „Innenstadt Teil II Süd“, der unmittelbar westlich an den Bebauungsplan Nr. 34 angrenzt, und der insoweit aufgehoben und innerhalb des vorliegenden Verfahrens mit überplant wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt. Der teilweise überplante Bebauungsplan Nr. 17/64 setzt hier bislang Mischgebiete für eine maximal dreigeschossige geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest.

**Bebauungsplan Nr. 34 „Schwarzer Weg – Bergstraße“
(verkleinert aus dem Maßstab 1 : 1.000)**



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17/64 „Innenstadt Teil II Süd“



7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Aufgrund der innenstadtnahen Lage soll dieses Gebiet einer verdichteten Bebauung zugeführt werden, die verschiedene Ansprüche erfüllen soll. Entlang der Braunschweiger Straße soll weiterhin eine straßenbegleitende Bebauung bestehen bleiben, die diese südliche Hauptzufahrt in Richtung Innenstadt städtebaulich einfasst. Für den Norden des Planbereiches wird eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen, die zum einen aufgrund der Nähe zur Innenstadt für das Seniorenwohnen geeignet ist, die aber auch Geschosswohnungen für Singles, Paare und Familien bieten kann. Im Süden sollen dagegen Einfamilienhäuser in Kettenbauweise entstehen, um durch eine niedrigere Bebauung einen städtebaulichen Übergang zu den weiter südlich angrenzenden Wohnhäusern an der Bergstraße zu schaffen.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden im östlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil deren zulässige Nutzungen der Lage des Baugebietes im Vergleich zu Reinen Wohngebieten den innenstadtnahen Nutzungsansprüchen angemessen sind. Vorgesehen sind Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser (so genannte Stadtvillen) sowie auch Einrichtungen und Anlagen für seniorenrechtliches Wohnen. Im Westen werden Mischgebiete festgesetzt, wie es der bisherigen Nutzung entspricht. Im äußersten Südosten wird aufgrund der Grundstücksabgrenzungen, die nicht mit den ursprünglichen Planfestsetzungen übereinstimmen, zwei sehr kleine Mischgebiete ausgewiesen, die nach der bisherigen Planfassung als Teil der Parkplatzerschließung dienen sollten, tatsächlich aber zu den angrenzenden Baugrundstück gehören. Ihre Inanspruchnahme für die Erschließung ist nicht mehr beabsichtigt.

Es werden etliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten gewerblichen bzw. geschäftlichen Nutzungen getroffen, die sich aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn ergeben. Diese Festsetzungen gelten in entsprechender Weise auch für Mischgebiete westlich der Braunschweiger Straße, so dass hier für den Bereich südlich der Bahn eine einheitliche Nutzbarkeit geschaffen wird. Dadurch soll vermieden werden, dass durch die Ansiedlung innenstadtrelevanter Nutzungen die Innenstadt als Versorgungskern des Mittelzentrums Gifhorn geschwächt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung, die der Nähe zur Innenstadt angemessen ist. In diesem Zusammenhang soll auch eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen zugelassen werden, weil dadurch Flächen für ebenerdige Stellplätze eingespart und dadurch im Verhältnis mehr Flächen für die Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können. Im Nordwesten wird eine Mindestgeschosszahl festgesetzt, um hier eine entsprechende städtebauliche Betonung des Innenstadtzugangs zu erreichen. Die zulässige Geschosszahl bzw. Bauhöhe nimmt von Norden nach Süden ab, um einen Übergang von der innenstadtnahen Lage an der Bahnstrecke zu dem durch kleinformatigere Wohnhäuser an der Bergstraße im Süden zu schaffen.

Es sollen sowohl viergeschossige Mehrfamilienhäuser (so genannte Stadtvillen) in offener Bauweise als auch Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise (Kettenhäuser) sowie auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sind die allgemein geltenden Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung ausreichend für die Regelung der Bauweise und der notwendigen Bau- bzw. Grenzabstände. Für die Kettenhäuser wird dagegen eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine flächensparende, aber dennoch nicht zu massiv wirkende Bebauung ermöglicht

Nach den aktuellen Planungen des Vorhabenträgers sollen in den Allgemeinen Wohngebieten ca. 89 Wohneinheiten in 7 Stadtvillen sowie 7 Kettenhäuser (insgesamt also ca. 96 Wohneinheiten in Allgemeinen Wohngebieten) sowie ca. 48 Wohneinheiten im Bereich des Seniorengerechten Wohnens im Mischgebiet entstehen.

Die überbaubare Fläche im Nordwesten wird großzügig gehalten; in den Bauanträgen für diesen Bereich ist allerdings nachzuweisen, dass ausreichend Erschließungsflächen und insbesondere auch Wendemöglichkeiten für größere Fahrzeuge vorgehalten werden. Die Anfahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste muss dabei ebenfalls berücksichtigt werden. Für die genannten Stadtvillen im nordöstlichen Planbereich werden einzelne überbaubare Flächen vorgegeben, um eine zu massive Bebauung zu vermeiden und eine optische Durchlässigkeit dieses Bereiches zu gewährleisten. Allerdings sollen Tiefgaragen hier auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein, so dass sie gesondert festgesetzt werden. Sie werden im Norden durch eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert, die hier aber die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr sichern soll, so dass Konflikte hieraus nicht entstehen werden. Im Süden begrenzt die überbaubare Fläche die Länge der hier vorgesehenen und durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestimmten Kettenhäuser.

Entlang der Braunschweiger Straße wird eine traufenständige Bebauung festgesetzt, die eine straßenbegleitende städtebauliche Wirkung entfalten soll, die den Benutzer der Braunschweiger Straße gewissermaßen zur Innenstadt Gifhorns führen und geleiten soll.

Auch für die Kettenhäuser wird eine Firstrichtung vorgegeben, wobei sie hier quer zu der Gebäuderichtung verlaufen soll, um eine Gliederung des Baukörpers zu erreichen und die Wirkung einer geschlossenen Wand gegenüber der südlich benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden.

2. Verkehr

Der südliche Änderungsbereich wird verkehrlich über eine öffentliche Stichstraße von der Bergstraße im Süden her erschlossen, die im bisherigen Bebauungsplan an derselben Stelle der Erschließung des hier bislang vorgesehenen Großparkplatzes dienen sollte. Diese Straße endet im westlichen Planbereich in einem Wendeplatz. Für diese im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird nach ihrer Fertigstellung eine Widmung für den öffentlichen Verkehr erfolgen.

Zwischen dem Wendeplatz und der Braunschweiger Straße ist eine Fuß-/Radwegverbindung über eine Fläche für ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen, die eine kurze Wegeverbindung in Richtung Innenstadt ermöglicht. Ein Fahrrecht wird nicht erwähnt, weil nicht der Eindruck erweckt werden soll, hier dürften Kraftfahrzeuge fahren. Das Fahrradfahren soll dagegen durchaus möglich sein und wird insoweit dem „Gehrecht“ gleichgestellt.

Von hier aus erfolgt die Erschließung des zentralen Baugebietes über eine ringförmige private Verkehrsfläche, die über die Festsetzung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird. Diese Fläche ist gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006“ (RASt 06) auszubauen.

Die Flächen im nordwestlichen Planbereich werden von der Braunschweiger Straße aus über eine vorhandene Zufahrt eines einzelnen Grundstückes sowie ansonsten über eine gebündelte und durch Überfahrrechte zu sichernde Zufahrt weiter im Süden dieses Bereiches erschlossen. Nachdem es sich hier nur um einen verhältnismäßig kleinen Bereich handelt, ist dies nach den Ergebnissen der genannten Verkehrsuntersuchung unkritisch. Private Grundstückszufahrten von der Braunschweiger Straße aus können ansonsten insbesondere im Norden des Änderungsbereiches wegen der Nähe zu dem höhengleichen beschränkten Bahnübergang nicht zugelassen werden, da anderenfalls durch von Norden her abbiegende Fahrzeuge die Gefahr eines Rückstaus auf die Gleise besteht. Eine Ausnahme für das Grundstück Braunschweiger Str. 17 ist möglich, wenn sichergestellt wird, dass lediglich Fahrzeuge, die von Süden kommen, zufahren, während der ausfahrende Verkehr in jedem Fall über die rückwärtige private Straßenanbindung verläuft, die weiter südlich auf die Braunschweiger Straße trifft. Hierfür ist eine Baulast erforderlich.

Um die Trennung der Erschließungsbiete zu verdeutlichen, werden um den Wendeplatz Zufahrtenverbote festgesetzt.

In Verbindung mit dem östlich angrenzenden, vorläufig verbleibenden Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes ist planerisch eine weitere Erschließung über die ehemalige Zufahrt zum Krankenhausparkplatz von der Bergstraße her möglich, die jedoch derzeit kaum genutzt wird. Hier kann zukünftig eine weitere Zufahrt in das vorliegende Plangebiet ermöglicht werden.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über die Buslinien, die über die Braunschweiger Straße in verschiedene Richtungen verkehren.

3. Grünflächen / Spielplätze

Die Vermeidungsvorschläge, die in den „naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ durch das Büro Biodata gemacht werden, lassen sich innerhalb des Bebauungsplanverfahrens selbst aus planungsrechtlichen Gründen nicht festsetzen. Hierüber wird daher zwischen dem Investor und der Stadt Gifhorn ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die Durchführung zu sichern.

Auch die danach vorgesehene externe Maßnahme wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert, wie es das Baugesetzbuch als Möglichkeit vorsieht. Dadurch kann der Planbereich kleiner und damit der Planungsaufwand geringer gehalten werden.

Der Anregung der Landkreis Gifhorn, parallel zur Bahn und zum Weg ist eine mindestens 25 m breite vernetzende Grünzone zu entwickeln, weil der Bereich „Schwarzer Weg“ parallel zur Bahnlinie einer der wichtigsten nicht bebauten Grünverbindungen im Stadtgebiet sei, und diese Grünverbindung zur Vernetzung von Biotopen, Grünzonen, Rad- und Fußwegeverbindungen genutzt werden sollte, wird nicht gefolgt. Die wertvolle Vegetation, die hier vorhanden ist, befindet sich nach den Feststellungen der BIODATA, die den Bereich naturschutzfachlich geprüft hat, überwiegend außerhalb des Planbereiches, nämlich nördlich auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG bzw. östlich des Planbereiches. Sie kann dort den angesprochenen Zielen dienen, so dass der vorliegende Planbereich weiterhin für eine bauliche Nutzung vorgesehen bleiben kann.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos sichergestellt werden.

Im Westen des Planbereiches wird die Sicherung einer vorhandenen Schmutzwasserleitung innerhalb einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorbereitet.

Über einen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Müllabfuhr auf den Privatstraßen gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006“ (RASt 06) erfolgt. Eine Erklärung des für die Abfallentsorgung zuständigen Unternehmens liegt darüber vor, dass die private Umfahrt durch deren Entsorgungsfahrzeuge befahren werden kann, wenn sie den technischen Anforderungen entsprechend ausgebaut wird. Dazu gehört beispielsweise eine Tragfähigkeit für Fahrzeuge mit einem Gewicht von bis zu 40 Tonnen.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar. Der Schwarze Weg wird im westlichen Bereich teilweise erweitert, damit er als Feuerwehrezufahrt genutzt werden kann.

Das Oberflächenwasser ist zu mindestens 50 % zu versickern, um den natürlichen Wasserhaushalt zu entlasten. Darüber hinaus soll über das festgesetzte Regenrückhaltebecken eine Drosselung des Abflusses erreicht werden, um eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten zu vermeiden.

In den Baugebieten können Trafostationen auch ohne gesonderte Festsetzung zugelassen werden.

5. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat auf Antrag am 2.7.2015 schriftlich bestätigt, dass für den annähernd vollständigen Planbereich auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern keine Bombardierung erkennbar ist.

Aufgrund der Geräuschsituation des umgebenden Straßennetzes sowie der nördlichen Bahnstrecke wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord erstellt, die unter dem Punkt I A 5 dieser Begründung „Fachplanungen“ erläutert wird.

6. Archäologie

Die Untere Denkmalbehörde hat mitgeteilt, dass nach den ihr vorliegenden Denkmalverzeichnissen und den sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt seien. Es sei aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 (1) NDSchG). Möglicherweise auftretenden Funde oder Befunde seien zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (gemäß § 14 (2) NDSchG).

C) Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird in einem Bebauungsplanverfahren, das im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft innerhalb der Planung zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurden durch das Büro Biodata, Braunschweig, „naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ erarbeitet, die geeignete Artenschutzmaßnahmen wie unter anderem die Anlage von Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermäuse sowie von Revieren für die Dorngrasmücke beinhalten. Diese Maßnahmen können aus planungsrechtlichen Gründen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein, werden aber im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gifhorn und dem Investor verbindlich vereinbart. Die naturschutzrechtlichen Angaben beinhalten folgendes Fazit:

„Im Jahr 2014 wurden biologische Untersuchungen im geplanten Baugebiet „Schwarzer Weg / Bergstraße“ durchgeführt, die nun einer artenschutzrechtlichen Betrachtung unterzogen werden.

Gefäßpflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder andere gesetzlich geschützten Gefäßpflanzenarten kommen im untersuchten Bereich nicht vor; eine Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Bei den Untersuchungen zu den Fledermäusen wurde die Nutzung des untersuchten Bereiches als Jagdhabitat von einigen Arten festgestellt, bis auf ein Balzquartier in einer Hofstelle jedoch keine Quartiere. Die Gebäude und Bäume im Gebiet stellen mögliche Zwischenquartiere dar, deren Beseitigung in den Wintermonaten erfolgen sollte.

Wichtig für die Fledermäuse ist der Erhalt von randlichen Gehölzstrukturen in seiner jetzigen Form, die eine Flugroute und ein geeignetes Nahrungshabitat darstellen.

Durch die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Strukturen kommt es zu einem Ausfall der Fortpflanzungsstätten für eine Reihe von Brutvögeln, dies betrifft v. a. die Dorngrasmücke und die Gilde der Höhlenbrüter.

Aufgrund beschriebenen Artenschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verstöße gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 BNatSchG ist bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen nicht erforderlich.

Allerdings müssen vor Beginn der Beseitigung von Gebäuden und Bäumen noch Besiedlungskontrollen hinsichtlich Fledermäusen durchgeführt werden, woraus ggf. weitere Artenschutzmaßnahmen resultieren.“

Quelle: Biodata, naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Braunschweig, August 2015

Die von Biodata empfohlene Kompensationsmaßnahme für die Dorngrasmücke soll auf einer städtischen Fläche im Außenbereich realisiert werden. Es sollen zwei L-förmige Gebüsche in einer Entfernung von 3 m bis 5 m zu Gräben angepflanzt werden, wobei grundsätzlich der offene Charakter der Gesamtfläche bewahrt bleiben soll. Die entsprechend geeignete Fläche (Flur 48, Flurstück 36/1) mit einer Größe von ca. 6.400 m² liegt annähernd 5 km östlich des Plangebietes im Bereich „Clausmoor“. Randbereiche dieser Fläche wurden in der Vergangenheit bereits für eine weitere Kompensationsmaßnahme aus einem anderen Verfahren zugunsten der Schafstelze genutzt.

geplante Maßnahmen für den Artenschutz (verkleinert aus Maßstab 1:2.000)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34
"Schwarzer Weg - Bergstraße", Neufassung.
Teilbereich 1 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

LEGENDE

-  Anzahl Höhlenbrüter-Nisthilfen
-  Anzahl Fledermaus-Nisthilfen

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Durchführung der Erschließung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags im Einvernehmen mit der Stadt. Dies beinhaltet die Übertragung der festgesetzten Verkehrsflächen ins Eigentum der Stadt, den Beginn der Erschließungsarbeiten sowie deren Abschluss innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist. Nach ihrer Fertigstellung werden sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Kosten, Finanzierung

Die entstehenden Kosten werden von dem Investor getragen, der das Baugebiet gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Stadt Gifhorn umsetzen will.

E) Flächenbilanz

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 25.590 m²

davon sind bislang:

Mischgebiete 12.647 m²

davon nicht überbaubare Fläche

für eine Landschaftsgärtnerei 9.109 m²

Verkehrsfläche 12.943 m²

zukünftig werden festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete 11.519 m²

Mischgebiete 7.434 m²

Verkehrsfläche 4.018 m²

Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken 2.619 m²

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll an der Braunschweiger Straße ein Mindestmaß an Anpassung an vorhandene Baustrukturen geschaffen werden, weil dieser Bereich am Rande zur Innenstadt als deren südliches Einfallstor nicht durch eine Mischung von Flachdächern und geneigten Dächern verschiedenster Farben geprägt werden soll. Zumindest in der Dachlandschaft soll ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Eingeschossige Bauten werden hiervon ausgenommen, weil sie nicht im gleichen Maße stadtbildprägend sind wie die größeren Gebäude.

Darüber hinaus sind andere Gestaltungsmerkmale in der Umgebung in so vielfältiger Ausprägung anzutreffen, dass eine Beschränkung innerhalb dieser Örtlichen Bauvorschrift auf bestimmte Farben, Materialien oder ähnliches nicht sinnvoll wäre.

Für den Bereich südlich der Erschließungsstraße, für den eine abweichende, so genannte halb-offene Bauweise festgesetzt ist, werden neben der vorgegebenen Firstrichtung ebenfalls eine Dachneigung und eine graue Farbgebung vorgeschrieben. Dadurch soll zum einen erreicht werden, dass die Dächer in diesem optisch zusammenhängenden Bau gleichmäßig in Form und Farbe gestaltet werden, und dass zum anderen durch die graue Farbgebung mögliche Photovoltaik- oder Solaranlagen weniger auffallen als beispielsweise bei roten Dächern.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein weiteres gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

Gifhorn, 15. März 2016


Matthias Nerlich
Bürgermeister

