

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51/81

„Vor dem Eyßel“, Teilbereich 9 mit ÖBV

A) Allgemeines

Anlaß der Planung:

Für das Stadtgebiet von Gifhorn besteht seit mehreren Jahren eine starke Nachfrage nach geeigneten Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Obwohl bereits umfangreiche Baugebiete erschlossen wurden, ist nach wie vor erheblicher Bedarf an günstig gelegenen Baugrundstücken festzustellen.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Gebiet „Vor dem Eyßel“ wurden bereits mehrere Bebauungspläne erarbeitet; die entsprechenden Flächen sind inzwischen weitestgehend bebaut. Mit dem Bebauungsplan „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 9, soll eine weitere, bislang unbebaute Fläche erschlossen werden. Die Aufstellung des Planes dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und zur endgültigen städtebaulichen Arrondierung des durch einheitliche Merkmale geprägten neuen Stadtteils „Vor dem Eyßel“.

Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten Gifhorns und wird im Norden durch den Calberlaher Damm, im Süden durch den III. Koppelweg begrenzt. Westlich des Gebietes befindet sich eine Wohnbebauung im Bereich der Helgoländer Straße. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches schließt sich ein Waldstück an, so daß hier auch der künftige Ortsrand liegen wird. Die Entfernung des Plangebietes von der Innenstadt beträgt etwa 3 km.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemalige Ackerfläche, die zur Zeit nicht wirtschaftlich genutzt wird und zur Bebauung vorgesehen ist. Die bestehende Waldfläche im nördlichen Teil des Plangebietes soll hingegen auch in Zukunft erhalten bleiben. Die ehemalige Ackerfläche wird seit etwa 5 Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Die sich auf ihr entwickelnde Ruderalvegetation wird durch sporadisches Umpflügen und durch Freizeitnutzung (Bolzplatz etc) gestört. Seltene Pflanzen- oder Tierartenbestände wurden auf der Fläche nicht gefunden. Auf die Schutzgüter „Luft“ und „Wasser“ hat die Ruderalfläche keinen wertbestimmenden Einfluß, ebenso wird das Landschaftsbild durch die geringe Größe nicht entscheidend geprägt. Dem Schutzgut „Boden“ kommt trotz der erheblich anthropogen beeinflussten Struktur, aufgrund seiner Filterfunktion für die Neubildung des Grundwassers, eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Die ca. 6.450 m² große Waldfläche besteht aus ca. 60 - 80 Jahre alten Kiefern und Eichen sowie jüngeren Birken und weiteren heimischen Gehölzarten. Durch die an-

grenzende Wohnbebauung weist der Wald stellenweise Zivilisationsschäden auf. Hierdurch und durch den Verkehr auf dem vorbeiführenden Calberlaher Damm hat

dieses Waldstück nicht mehr die hohe ökologische Bedeutung für Arten und Biotope, die dem Biotoptyp „Wald“ ansonsten zukommt. Die Funktion des Waldstückes für die übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes (Luft, Boden und Wasser und für das Landschafts- bzw. Ortsbild) wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen. Da insbesondere im südlichen Teil des Landkreises Gifhorn eine überdurchschnittliche Zunahme der Wohnbevölkerung festzustellen ist, erhält die Bereitstellung von Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Gifhorn als zentralem Ort eine besondere Bedeutung.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wurde 1978 wirksam. Bereits in dieser Fassung des Flächennutzungsplanes war der südliche Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches für eine Wohnnutzung ausgewiesen (allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,2). Im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit 1990 wirksam ist, erfolgte für diesen Bereich eine Darstellung als Wohnbaufläche (W). Durch diese Änderung, die in entsprechender Form für mehrere Gebiete vorgenommen wurde, sollte ein größerer Spielraum für die spätere Entwicklung von Bebauungsplänen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geschaffen werden. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 9, ist im Flächennutzungsplan von 1978 eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt. Diese Ausweisung ist weiterhin wirksam.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Realisierung von ca. 10 Wohngebäuden im südlichen Teil des Plangebietes zu ermöglichen. Hierbei sollen relativ großzügig bemessene Baugrundstücke (ca. 700 - 1.500 m²) mit einer geringen baulichen Dichte entstehen. Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge soll aus Richtung Norden über den Calberlaher Damm erfolgen; eine Wegeverbindung zum bestehenden Gebiet an der Helgoländer Straße soll ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben. Der Ausbauzustand dieses Weges soll allerdings im Bedarfsfall eine Benutzung durch Rettungsfahrzeuge etc. ermöglichen.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich im Süden des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; dies entspricht der bereits realisierten Nutzungsart in den benachbarten Bereichen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,25 wird sichergestellt, daß eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil entsteht. Das vorhandene Waldstück im nördlichen Teil des Plangebietes bleibt erhalten. Somit sind die festgesetzten Nutzungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die überbaubaren Flächen wurden so angeordnet, daß zwischen den Kronentraufen am Waldrand und den Wohngebäuden ein Abstand von etwa 12 m eingehalten wird. Der Abstand zwischen Stammitte und Baugrenze ist entsprechend (mehrere Meter) größer. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind nur bauliche Anlagen mit untergeordneter Bedeutung (Garagen, Carports, Nebenanlagen) und in beschränktem Umfang zulässig. Vergleichbare Regelungen sind auch bereits für benachbarte Baugebiete gültig. Die genannten Randbereiche zwischen der geplanten Wohnbebauung und den bestehenden Waldstücken liegen in maximal 40 bzw. 50 m Entfernung zu bestehenden bzw. geplanten öffentlichen Wegen, so daß im Bedarfsfall ein entsprechender Zugang für Feuerwehr etc. ermöglicht wird.

Im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung hatten das Forstamt Gifhorn und die untere Naturschutzbehörde sich dafür ausgesprochen, im Fallbereich der ausgewachsenen Bäume einen Sicherheitsabstand von mindestens einer Baumlänge einzuhalten. Da die Bäume im Waldrandbereich z.Zt. eine Höhe von ca. 12 - 15 m (nur in einzelnen Abschnitten bis zu 20 m) aufweisen, wird der geforderte Abstand von einer Baumlänge teilweise eingehalten. Für die übrigen Bereiche ist ein etwas geringerer Abstand vertretbar, da ein hinreichender Zugang für Feuerwehr etc. gewährleistet ist. Dies entspricht auch der bisherigen Praxis in benachbarten Baugebieten.

Verkehr

Die Erschließung des Gebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt aus Richtung Norden über den Calberlaher Damm. Die entsprechende Zufahrtsstraße wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wobei ein Ausbau als Mischfläche mit einer Breite von ca. 6 m beabsichtigt ist. Im Zusammenhang mit einer zweifachen Richtungsänderung dieser Straße kann somit eine wirkungsvolle Verkehrsberuhigung erzielt werden. Eine ausreichende Wendemöglichkeit für größere Nutzfahrzeuge (20 m Durchmesser) ist etwa in der Mitte der geplanten Wohnbebauung festgesetzt. Auch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (Fahrkurven nach EAE) kann an dieser Stelle problemlos wenden, da im Bedarfsfall ein geringfügiges Zurücksetzen des Fahrzeuges möglich ist. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsamtes (Landkreis Gifhorn) werden somit erfüllt.

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Wegeverbindung zur Helgoländer Straße vorgesehen. Ein Teil der geplanten Wegefläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51/81 „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 6 als allgemeines Wohngebiet festge-

setzt. Diese Teilfläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Teilbereich 9 mit aufgenommen. Über diesen Weg können auch ein benachbarter Spielplatz am III. Koppelweg und z. B. der Verbrauchermarkt „Eyßel-Center“ am Isenbütteler Weg gefahrlos erreicht werden. Die Verkehrsflächen der Planstraße umfassen etwa 1.280 m². In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerdem der Calberlaher Damm entlang der nördlichen Plangebietsgrenze einbezogen. Durch eine entsprechende Gestaltung bzw. Beschilderung im Einmündungsbereich der Planstraße in den Calberlaher Damm soll erreicht werden, daß stadteinwärts fahrende Kraftfahrzeuge diesen Bereich mit verminderter Geschwindigkeit befahren.

Grünflächen / Spielplätze

Im Hinblick auf die benachbarten Waldflächen und die zusätzlich festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen besteht kein Erfordernis für die Ausweisung weiterer Grünflächen. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich am III. Koppelweg in ca. 200 m Entfernung. Aufgrund der geringen Zahl künftiger Wohngebäude und des hohen Anteils privater Gartenflächen innerhalb des Plangebietes entsteht kein nennenswerter Bedarf an zusätzlichen Flächen für Spielplätze.

Naturhaushalt

Die ehemalige Ackerfläche, deren Bebauung geplant ist, hat zur Zeit keine herausragende ökologische Bedeutung. Da für eine weitere Bebauung vorrangig diejenigen Flächen genutzt werden sollen, die in günstiger Zuordnung zur vorhandenen Infrastruktur der Stadt liegen, bietet sich das Plangebiet als Ergänzung bisheriger Wohngebietsausweisungen im Südosten des Stadtgebietes an. Die Erhaltung des vorhandenen Waldes im nördlichen Teil des Plangebietes wird planungsrechtlich abgesichert. Somit bleibt die Funktion dieses Waldstückes für das Orts- bzw. Landschaftsbild, aber auch für den Naturhaushalt, erhalten.

Die südlich gelegene Freifläche hat für den Naturhaushalt in bezug auf die Schutzgüter „Luft“ und „Wasser“ und für das Landschaftsbild eine nachrangige Bedeutung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist daher nicht zu erwarten. Lediglich das Schutzgut „Boden“ wird durch unvermeidbare Flächenversiegelungen soweit beeinträchtigt, daß hier ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet wird. Dieser Eingriff wird durch eine geringe Grundflächenzahl relativ behutsam erfolgen und auf das notwendige Maß begrenzt (§ 1 a BauGB). Ein Ausgleich der hiermit verbundenen Beeinträchtigungen erfolgt durch Kompensationsflächen beiderseits der Planstraße im Norden des Plangebietes und westlich des Waldes. Auf diesen Flächen sind standortheimische Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hierdurch wird für Teile der bestehenden Waldränder eine Einfassung mit Sträuchern und Bäumen entstehen, die sowohl der Landschaftsgestaltung als auch der Entwicklung zusätzlicher Lebensräume dient. Der Eingriff ist unter Abwägung aller Belange durch die genannten Maßnahmen angemessen kompensiert.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Um ein möglichst attraktives Gesamtbild des Wohngebietes zu erreichen, werden einzelne Bestimmungen zur Gestaltung der Gebäude nach § 9 Abs. 4 BauGB in den Be-

bauungsplan aufgenommen. Hierzu zählt die einheitliche Verwendung von roten bzw. rotbraunen Dacheindeckungen und die Festlegung von Dachneigungen zwischen 35 ° und 42 °. Mit diesen Bestimmungen soll gleichzeitig ein gestalterischer Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden Bebauung an der Helgoländer Straße hergestellt werden.

Weiterhin wird die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch die örtliche Bauvorschrift geregelt. Für die entsprechenden Vorgartenbereiche sollen maximal 0,60 m hohe Einfriedungen zugelassen werden, damit diese Flächen als erweiterter Straßenraum erlebt werden können. Außerdem wird hierdurch die Errichtung von gestalterisch unschönen Sichtschutzzäunen an den Rändern der öffentlichen Wege ausgeschlossen.

Altlasten

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

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den III. Koppelweg zum Regenrückhaltebecken am Isenbütteler Weg, dessen Kapazität bereits entsprechend ausgelegt wurde.

Durchführung der Erschließung

Die stadtteigene Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft wird die Straßen- und Tiefbaumaßnahmen durchführen und die öffentlichen Verkehrsflächen anschließend an die Stadt übertragen. Die Erschließungskosten werden vollständig von der Erschließungsträgerin übernommen; auf eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt kann daher verzichtet werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Alle Flächen im Plangebiet sind bereits in Eigentum der Stadt bzw. der stadtteigenen Grundstücksgesellschaft. Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die innere Erschließung des Baugebietes werden von der Erschließungsträgerin übernommen.

Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9.490 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.180 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1.950 m ²
<u>Flächen für Wald</u>	<u>ca. 6.540 m²</u>
Plangebiet insgesamt	ca. 22.160 m ² (ca. 2,22 ha)

Dabei entfällt aus dem Bebauungsplan Nr. 51/81 „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 6, eine als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Teilfläche von 100 m² Größe.



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage
Pflanzliste