

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51/81 „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 10, mit ÖBV

A) Allgemeines

Anlaß der Planung

Im Stadtgebiet von Gifhorn besteht seit mehreren Jahren verstärkt die Nachfrage nach geeigneten Flächen zur Einrichtung von Einfamilienhäusern. Obwohl bereits zahlreiche Baugebiete erschlossen wurden, ist nach wie vor - gerade im Südosten des Stadtgebietes - 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 weitgehend bebaut. Mit dem Bebauungsplan „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 10, soll eine weitere, bislang unbebaute Fläche erschlossen werden. Die Aufstellung und Umsetzung dieses Planes dient zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung und zur städtebaulichen Arrondierung des durch einheitliche Merkmale geprägten Gebietes „Vor dem Eyßel“.

Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten Gifhorns und wird im Süden durch den III. Koppelweg, im Norden durch das Baugebiet „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 7, begrenzt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Waldstück und östlich grenzt die Bebauung an der *Helgoländer Straße* an. Die Entfernung des Plangebietes von der Innenstadt beträgt ca. 3 km.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befand sich ehemals eine Gärtnerei, die aufgrund innerbetrieblicher Strukturen aufgegeben wurde. Derzeit ist die Fläche mit Betriebsgebäuden der Gärtnerei und einem Wohnhaus bebaut. Für die Erschließung des Plangebietes ist es beabsichtigt, die Gebäude der Gärtnerei zu beseitigen.

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes (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.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wurde 1979 wirksam. In dieser Fassung war für die betreffende Fläche „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes - rechtsverbindlich seit dem 31.03.1994 - ist die Fläche in „Wohnbau-

fläche“ geändert worden. Der Bebauungsplan Nr. 51/81 „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 10, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn stellt für den zu beplanenden Bereich „in der Bauleitplanung ausgewiesene Baufläche“ dar. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes vertretbar.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt die Realisierung von 5 Baugrundstücken für Einzelhausbebauung in diesem Plangebiet. Hierbei sollen relativ großzügig bemessene Baugrundstücke (1.000 - 1.200 m²) mit einer geringen baulichen Dichte entstehen. Die Zufahrt soll von Norden, in Verlängerung der *Spiekerooger Straße* erfolgen; eine Verbindung zum *III. Koppelweg* soll ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, dieses entspricht der bereits realisierten Nutzungsart in den benachbarten Bereichen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,2 wird sichergestellt, daß eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil entsteht. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, daß eine individuelle Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

Im Westen des Plangebietes, am angrenzenden Waldrand, ist ein Abstand von 10 m von der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt worden. Dieses entspricht einem Abstand von der überbaubaren Grundstücksfläche zu den Bäumen von ca. 15 m. Dieser Abstand entspricht in etwa der Höhe der Bäume - ca. 12 bis 15 m. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind nur bauliche Anlagen mit untergeordneter Bedeutung (Garagen, Carports, Nebenanlagen) in beschränktem Umfang zulässig. Vergleichbare Regelungen sind auch bereits für benachbarte Baugebiete gültig.

Verkehr

Die Erschließung des Gebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt aus Richtung Norden über die *Spiekerooger Straße*. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/81 „Vor dem Eyßel“, Teilbereich 7, ist die Wegeverbindung bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Zur Erschließung des Plangebietes wird diese bereits vorhandene Straße verlängert. Es ist beabsichtigt, den Ausbau als Mischfläche in einer Breite von 6 m auszubauen. Am Ende des Stichweges ist ein Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) gemäß EAE 85/95, Bild 32, angeordnet. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsamtes (Landkreis Gifhorn) werden somit erfüllt.

Grünflächen / Spielplätze

Im Hinblick auf die benachbarten Waldflächen besteht keine Erfordernis für die Ausweisung weiterer Grünflächen. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich am *III. Koppelweg* in ca. 100 m Entfernung. Aufgrund der geringen Zahl der künftigen Wohngebäude und des hohen Anteils privater Grünflächen innerhalb des Plangebietes entsteht kein Bedarf an zusätzlichen Flächen für Spielplätze.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfaßt die Restfläche einer Gärtnerei, die ihren Betrieb stark eingeschränkt hat. Auf dem Grundstück sind neben einem Wohnhaus und einem Gewächshaus verschiedene weitere Nebengebäude vorhanden. Das Freigelände ist gärtnerisch angelegt und wird von Gehölzen verschiedener Arten und mit unterschiedlichem Alter geprägt.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Biotope

Die Bedeutung des bewohnten und genutzten Grundstückes für den Naturhaushalt ist als gering bis mittel anzusehen. Die ökologische Qualität ist die eines Hausgartens, allerdings sind verschiedene ältere Bäume als belebende und prägende Elemente vorhanden. Es handelt sich dabei um Einzelbäume der Arten Weide (*Salix* spp.), Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus* spp.), Erle (*Alnus* sp.), Kiefer (*Pinus* sp.) und Ahorn (*Acer* spp.) Der Wert dieser Gehölze ist eher in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild als für das Schutzgut "Arten und Biotope" zu sehen, da sie im Verbund mit zahlreichen nicht standortgerechten Baumarten stehen.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch Gebäude und Zuwegungen auf einer Fläche von ca. 2.000 m² versiegelt. Der übrige Bereich ist durch Gestaltung und gärtnerische Nutzung mehr oder weniger stark überprägt und hat eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgüter Wasser und Luft

Im Plangebiet sind für die Schutzgüter Wasser und Luft keine Merkmale erkennbar, die auf eine überdurchschnittliche oder entscheidungserhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt hinweisen.

Landschaftsbild / Ortsbild

Der Gehölzbestand auf dem Grundstück, insbesondere einige auffällige Einzelexemplare (*Salix* spp.), Rot-Eiche (*Quercus rubra*) und Kiefer (*Pinus silvestris*) prägen das Landschaftsbild / Ortsbild in positiver Weise.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Einzelbäume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft / Ortsbild sind im Bebauungsplan kartographisch eingemessen und als zu erhalten festgesetzt.

Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der bisherigen Nutzung sind nicht zu erwarten, so daß in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz über Ausgleich und Ersatz nicht zu entscheiden ist.

Die Festsetzung des Baumbestandes im Plangebiet verhindert eine Verschlechterung des Schutzgutes Arten und Biotope und des Landschaftsbildes. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist davon auszugehen, daß die Außenanlagen wiederum gärtnerisch angelegt werden, so daß der aktuelle Zustand unverändert bleibt.

Die Bodenversiegelung durch die Erschließungsstraße und durch die Wohngebäude stellt zwar grundsätzlich einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Bei vorliegender Planung ist jedoch gleichzeitig eine Bodenentsiegelung durch Abriß der Altanlagen vorgesehen, so daß eine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes Boden ebenfalls nicht eintritt. Quantitativ stehen hierbei ca. 2.000 m² entsiegelter Fläche einer rechnerisch zu erwartenden Neuversiegelung von ca. 2.200 m² (Verkehrsfläche 1.050 m², Gebäude 5.530 x 0,2 = 1.106 m²) Fläche gegenüber.

In die Schutzgüter Luft und Wasser wird nicht eingegriffen.

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.

Altlasten

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

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und dem Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs.1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs.2 NDSchG).

Durchführung der Erschließung

Die Stadt Gifhorn hat, mit der Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Es ist vorgesehen, daß die stadteigene Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft die Straßen- und Tiefbaumaßnahmen durchführen wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen wer-

den an die Stadt übertragen. Die Erschließungskosten werden vollständig von der jetzigen Grundstückseigentümerin übernommen. Eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt Gifhorn entfällt somit.

Bodenordnende Maßnahmen

Alle Flächen im Plangebiet sind im Besitz einer Grundstückseigentümerin. Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Kosten / Finanzierung

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

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.530 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.050 m ²
<hr/>	
Plangebiet insgesamt	6.580 m ²


Öffentliche Bauvorschriften

Um ein möglichst attraktives Gesamtbild des Wohngebietes zu erreichen, werden einzelne Bestimmungen zur Gestaltung der Gebäude gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese Festsetzungen soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden Bebauung der *Helgoländer* - und *Spiekerrooger Straße* erreicht werden.

Hierzu zählt die einheitliche Verwendung von roten bzw. rotbraunen Dacheindeckungen und die Festlegung der Dachneigung zwischen 35 ° und 42 °. Weiterhin wird die Gebäudehöhe geregelt und die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Für die entsprechenden Vorgartenbereiche sollen maximal 0,80 m hohe Einfriedungen zugelassen werden, damit diese Flächen als erweiterter Straßenraum erlebt werden kann. Außerdem wird hierdurch die Errichtung von gestalterisch unschönen Sichtschutzzäunen an den Rändern der öffentlichen Wege ausgeschlossen.



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage
Pflanzliste

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo - platanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus communis	Wilder Birnbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohren-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt