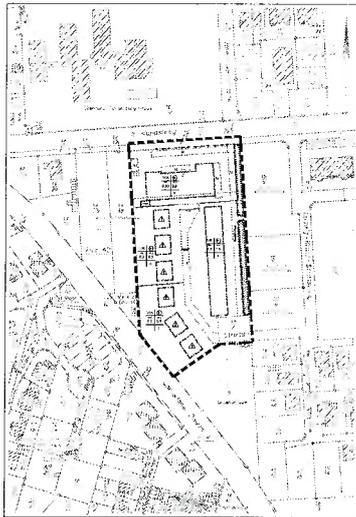


URSCHRIFT

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 66/01

"FUCHSBERG"

2. Änderung



in der Stadt Gifhorn
- Niedersachsen -

Stand: 11. Mai 2001

Verfasser:

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Bearbeitung:

Prof. Dr. jur. G. Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. B. Weyrauch

GLIEDERUNG DER BEGRÜNDUNG

A. Allgemeines	3
1. Anlass der Planung	3
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebiets	3
3. Raumordnung und Landesplanung	3
4. Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
5. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans nebst ÖBV	4
6. Städtebauliche Zielvorstellungen	4
B. Planungsinhalte / Festsetzungen	4
1. Allgemeine Wohngebiete	4
2. Reines Wohngebiet	5
3. Verkehr	5
4. Grünflächen	5
5. Natur und Landschaft	5
6. Ver- und Entsorgung	6
7. Altlasten und Immissionsschutz	6
8. Denkmalschutz	7
C. Änderung der örtlichen Bauvorschrift	7
D. Realisierung der Planung	7
1. Durchführung und Erschließung	7
2. Bodenordnende Maßnahmen	7
3. Kosten und Finanzierung	7
E. Flächenbilanz	8

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 66/01 „FUCHSBERG“, 2. ÄNDERUNG**

Bebauungsplan

A. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 66/90 „Fuchsberg“ soll die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherstellen. Deshalb wurde das Gebiet entweder als Reines Wohngebiet oder - entlang der Straßen II. Koppelweg / Calberlaher Damm - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im WA wurden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets soll beibehalten werden. Außerdem besteht der Wunsch, im WA-Gebiet einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit 750 m² Verkaufsfläche unterzubringen. Dieser Betrieb dient nicht mehr nur der Versorgung des Gebiets. Deshalb ist er nur als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 als „nicht störender Gewerbebetrieb“ zulässig. Die textliche Festsetzung muß also geändert werden. Die nunmehr geplanten Gebäude erfordern neue Baugrenzen, eine geänderte Anordnung der Stellplatzflächen sowie eine Änderung der Erschließung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Demnach ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 66/90 „Fuchsberg“ erforderlich. Von den Gestaltungsvorschriften der mit dem Bebauungsplan verbundenen Örtlichen Bauvorschrift soll ebenfalls in einigen Punkten abgewichen werden.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst die Flurstücke 15/7 und 15/8 sowie das Flurstück 15/2 (öffentliche Verkehrsfläche Wendehammer) der Flur 42. Die Grundstücke 15/7 und 15/8 sind nicht bebaut; sie weisen ruderalen Pflanzenbewuchs auf. Im Grenzbereich stehen einige Bäume.

3. Raumordnung und Landesplanung

Gifhorn ist im LROP und im RROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt hat alle Einrichtungen zur Versorgung ihrer Bevölkerung bereitzustellen. Die Ziele des Änderungsbebauungsplans befinden sich daher in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das von dem Bebauungsplan betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen sind aus dieser Darstellung entwickelt.

5. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans nebst ÖBV

Der geltende Plan setzt am II. Koppelweg ein allgemeines Wohngebiet (WA), im südlich daran anschließenden Bereich ein Reines Wohngebiet (WR), am Calberlaher Damm wiederum WA fest. Das WR Gebiet soll durch eine als Sackgasse mit Wendehammer endende Erschließungsstraße erschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 bestimmt. Es ist insgesamt eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Der östliche Rand des Änderungsplangebiets wird durch einen vorhandenen Grünstreifen mit entsprechend festgesetzten Bindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geprägt. Für die Gestaltung der baulichen Anlagen ist zugleich mit dem Bebauungsplan Nr. 66/90 eine örtliche Bauvorschrift mit Gestaltungsvorschriften festgesetzt worden. Die Vorschriften betreffen die Dächer, die Höhen der baulichen Anlagen, die Materialien der Außenflächen und die Einfriedungen.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Durch den Änderungsbebauungsplan soll die Errichtung von Wohnhäusern (Doppelhäusern und Reihenhäusern) sowie die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden, der der örtlichen Versorgung der Bevölkerung zugute kommen wird. Das Flächenkonzept für den Lebensmittelmarkt mit seinem hohen Bedarf an Stellflächen zieht die Notwendigkeit einer geänderten verkehrlichen Erschließung des Wohnbereichs nach sich. Hier soll eine zusätzliche Stichstraße mit neuem Wendehammer angelegt werden. Dadurch wird die Erreichbarkeit der zweigeschossigen Wohnhäuser verbessert. Der prägende Grünstreifen an der Ostgrenze des Gebiets soll - unter Begradigung im Norden - beibehalten werden. Seine Erhaltung soll nicht nur durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, sondern auch durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Die Gestaltungsvorschriften sollen in Richtung variabler Dachformen und Dachfarben modernisiert werden.

B. Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Das Allgemeine Wohngebiet im Norden des Plangebiets entlang des II. Koppelwegs und das Allgemeine Wohngebiet im Süden am Calberlaher Damm dienten schon nach der ursprünglichen Konzeption des Plans dazu, das sich mittig anschließende Reine Wohngebiet gegen Immissionen von den Straßen her abzuschirmen. Diese Festsetzungen werden daher im Grundtenor beibehalten; die Abschirmungsfunktion wird durch den vergrößerten Baukörper des Lebensmittelmarkts am II. Koppelweg verstärkt. Die Grundflächenzahl für den Lebensmittelmarkt wird - bei zusätzlicher Eingrenzung des Baukörpers durch Baugrenzen - mit Rücksicht auf die notwendige Größe der baulichen Anlage einschließlich eines Leergutbehälters auf 0,33 erhöht.

Die Stellflächen sollen nicht auf die GRZ angerechnet werden, weil eine Anrechnung der besonderen Situation eines Lebensmittelmarkts nicht gerecht werden würde.

2. Reines Wohngebiet

Das reine Wohngebiet in der Mitte des Plangebiets wird mit den ursprünglichen Festsetzungen zu Art und Maß beibehalten. Dies entspricht der jetzt vorgesehenen Einheitlichkeit der vorgesehenen Doppelhäuser. Die Gebäude sollen nach wie vor zweigeschossig sein. Die westliche Bebauungsreihe soll in Form von Doppelhäusern verwirklicht werden, die östliche Baureihe grundsätzlich in Form von drei Reihenhauskomplexen. Das östliche Baufenster ist jedoch so geschnitten, dass bei Änderung der Marktverhältnisse auch Doppelhäuser gebaut werden können.

3. Verkehr

Die neue öffentliche Verkehrsfläche im WA/WR-Bereich erhält einen Wendehammer nach EAE 85/95, der für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0 t) geeignet ist, mit Wendekreis für Personenkraftwagen (Wendeanlagentyp 3). Die Einteilung des Straßenkörpers wird nicht vorgegeben; Stellplätze auf den Grundstücken sind zulässig.

Die neue Erschließungsstraße soll vom Vorhabenträger für das Baugebiet im Zuge seiner Baumaßnahmen mit errichtet und - wie die Erschließung insgesamt - vollständig finanziert werden. Einzelheiten sind durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

Im übrigen werden keine Änderungen an der Erschließungssituation vorgenommen.

4. Grünflächen

Das Baugebiet wird außerhalb des stark versiegelten Grundstücks des Lebensmittelmarkts von den privaten Grünflächen geprägt, die den Doppelhäusern und den Reihenhäusern zugeordnet sind. Diese Grünflächen sind nach den Vorschriften der niedersächsischen Bauordnung gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, so dass sich Festsetzungen insoweit erübrigen. Der vorhandene, im Norden wegen des Stellplatzbedarfs des Lebensmitteleinzelhandels zu begrädligende Grünstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt; seine Erhaltung wird durch städtebaulichen Vertrag abgesichert. Der östlich des Privatweges entlang führende Grünstreifen darf - ebenso wie der Privatweg, nicht in real zerstückelter Form den anliegenden Wohngrundstücken zugeschlagen werden. Der Vorhabenträger ist vielmehr verpflichtet, Privatweg und Grünstreifen in der Form von ideellen Bruchteilen an die Käufer der anliegenden Grundstücke zu veräußern. Dadurch entsteht eine Eigentümergemeinschaft, die als Ganze für die Verkehrssicherung des Privatweges und die Erhaltung des Grünstreifens verantwortlich ist.

5. Natur und Landschaft

Der derzeitige Zustand des Plangebiets als Ruderalfläche wird - bei Verwirklichung der Festsetzungen des B-Plans - durch Bebauung und Versiegelung verändert werden. Ein Ausgleich für die bereits nach dem Bebauungsplan Nr. 66/90 zulässigen Eingriffe ist jedoch nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich. Daraus ergibt sich, dass eine Abwägung über Maß-

nahmen zum Ausgleich nur hinsichtlich der Eingriffe vorzunehmen ist, die erst durch den Änderungsbebauungsplan zulässig geworden sind. Zusätzliche Eingriffe werden durch den Änderungsbebauungsplan nur insoweit ermöglicht, als

- das Maß der zulässigen baulichen Nutzung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan auf dem Grundstück des Lebensmitteleinzelhandels erhöht wird
- eine neue Erschließungsstraße gebaut werden darf.

Die zusätzlich mögliche Versiegelung durch die neue Erschließungsstraße wird dadurch annähernd ausgeglichen, dass das ursprüngliche Stellplatzangebot im WA/WR-Gebiet reduziert wird. Außerdem wird festgesetzt, dass alle Stellplatzflächen außerhalb des Grundstücks des Lebensmitteleinzelhandels und der öffentlichen Verkehrsflächen nur befestigt, aber nicht versiegelt werden dürfen.

Die auf dem Grundstück des Lebensmitteleinzelhandels zusätzlich mögliche Versiegelung kann im Geltungsbereich des B-Plans nicht ausgeglichen werden. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan war eine Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 bei einer GRZ von 0,3 unter Anrechnung der Nebenanlagen nur bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Nunmehr ist - bei festgesetzter Nichtanrechnung der Nebenanlagen auf die GRZ - eine Versiegelung von nahezu 90 % vorgesehen. Demnach ist über den Ausgleich einer zusätzlichen Versiegelung von weiteren 45 % der Fläche des Baugrundstücks des Lebensmitteleinzelhandels zu befinden. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 1600 m².

Diese zusätzliche Versiegelung soll durch die Renaturierung eines Grundstücks in gleicher Größe ausgeglichen werden, das von der Stadt Gifhorn kostenpflichtig bereitgestellt wird. Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Gamsen, Flur 13, Flurstück 75/6. Bis zum 18.12.1998 handelte es sich bei dieser Fläche um Acker bzw. Brachland. Nach dem 18.12.1998 wurde die Fläche als vorweggenommene Maßnahme zum Ausgleich gemäß § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgeforstet. 1.600 m² der Gesamtfläche werden nunmehr dem Vorhaben auf dem Flurstück 15/7 der Flur 42 als Fläche zum Ausgleich zugeordnet. Die Einzelheiten der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB geregelt.

6. Ver- und Entsorgung

Das Konzept der Ver- und Entsorgung ist gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht geändert. (siehe dazu S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66/90 „Fuchsberg“).

7. Altlasten und Immissionsschutz

Nach dem derzeitigen Stand des Altablageungskatasters befindet sich keine Altablageung im o.a. Plangebiet. Es bestehen keinerlei Kenntnisse über ehemalige gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen u.U. mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (sog. Altstandorte). Auf Grund der Lage des Plangebietes kann das Vorhandensein solcher Standorte jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Immissionen in das Baugebiet hinein sind allenfalls durch den auf den angrenzenden Straßen (II. Koppelweg und Calberlaher Damm) stattfindenden Verkehr zu befürchten. Der II. Koppel-

weg als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist vom reinen Wohngebiet durch den insoweit als Riegel wirkenden Lebensmittel-einzelhandel abgegrenzt.

Vom Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels könnten Störungen durch den Warentransportverkehr, auch durch den Umgang mit Leergutflaschen ausgehen. Das Warenein- und Ausgangstor ist jedoch an der Westseite des Gebäudes so geplant, dass Störungen vermieden werden. Der gesondert vorgesehene Leergutbehälter muss auf Grund einer Regelung im städtebaulichen Vertrag so eingehaust werden, dass Schallemissionen in den rückwärtigen Wohnbereich hinein zuverlässig ausgeschlossen sind.

8. Denkmalschutz

Im geplanten Bereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Gifhorn) oder dem ehrenamtlichen Beauftragen 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).

C. Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift ist durch die Zulassung einer zusätzlichen Dachfarbe sowie weiterer Dachformen und Baustoffe gelockert worden. Diese Lockerungen sollen es ermöglichen, neue Ideen in das Baugebiet einzubringen. Im übrigen wurde die Örtliche Bauvorschrift unverändert übernommen.

D. Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung wird durch Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB vollständig an den Vorhabenträger des WA/WR-Gebiets übertragen.

2. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und Realisierung tragen die Vorhabenträger nach Maßgabe eines städtebaulichen Vertrags.

E. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt: 13.469,99 m²

Hiervon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.233,25 m ²
Reines Wohngebiet (WR)	5.098,50 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.292,54 m ²
Privatweg	417,66 m ²
Private Grünfläche	428,704m ²

Gifhorn, den



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor