

URSCHRIFT

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1 "Kreienberg", Neufassung, 1. Abschnitt,
Ortschaft Wilsche
der Stadt Gifhorn

1. Allgemeines

Der seit dem 08.08.1962 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 "Kreienberg" wird im nordöstlichen Bereich neu gefaßt.

Die in dem Geltungsbereich liegenden Grundstücke, nördlich der Schulstraße weisen eine Tiefe von 90 - 120 m auf, wobei der Bebauungsplan lediglich im Süden eine überbaubare Fläche von 22,0 m festsetzt.

Um den im Stadtgebiet vorherrschenden Wohnraummangel Rechnung zu tragen, soll durch die Neufassung des Bebauungsplanes im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

Bedingt durch die Streckenstilllegung der nördlich angrenzenden Bahntrasse und durch den Verkauf dieser Flächen durch die Deutsche Bundesbahn wird eine Erschließung des Gebietes erleichtert.

2. Inhalte des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das Plangebiet reines Wohngebiet und für den Bereich der Schule Fläche für Gemeinbedarf dar.

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kreienberg", 1. Abschnitt erhält für den Bereich der Wohnbauflächen die Festsetzung allgemeines Wohngebiet.

Die Festsetzung steht der Flächennutzungsplandarstellung nicht entgegen, da es sich in beiden Fällen um Wohnbauflächen handelt. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher in diesem Verfahren verzichtet.

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Bei dieser Neuaufstellung wird der in Rede stehende Bereich durch die Darstellung Wohnbaufläche (W) angepaßt werden.

3. Geltungsbereich/Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden : durch die ehemalige Bundesbahntrasse, die gem. § 28 Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) unter Schutz gestellt werden soll

im Osten : durch die Straße Ringelahr Weg

im Süden : durch die Schulstraße

im Westen : durch die Straße Amselweg und durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 87/127

Die Wohngrundstücke entlang der Schulstraße sind im südlichen Bereich bebaut. Nördlich der Bebauung grenzen zu den Grundstücken gehörige Gartenflächen an, die in dem vollen Umfang nicht mehr genutzt werden.

Östlich daran grenzt das Schulgrundstück mit der örtlichen Grundschule und östlich daran ein weiteres, bereits teilweise bebautes Wohngrundstück an.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine ehemalige Ölleitung der früheren Deutschen Erdöl-Aktiengesellschaft. Die Leitung ist verfüllt, möglicherweise sind Teilstücke bereits entfernt.

Das Plangebiet liegt voraussichtlich in der Weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die für die Zone III B in Frage kommenden Auflagen, aufgeführt im Nds. Musterkatalog für grundwassergefährdende Handlungen und Anlagen in den Schutzzonen von Wasserschutzgebieten (Bezirksregierung Braunschweig), sollten beachtet werden.

4. Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Die neu ausgewiesenen Bauflächen wurden bisher als Gartenflächen genutzt. Aus ökologischer Sicht ist dieser Bereich aufgrund der bisherigen Nutzung mit geringerer Wertigkeit einzustufen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die ehemalige Trasse der Deutschen Bundesbahn. Dieser Bereich soll gem. § 28 Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) unter Schutz gestellt werden.

Im Bereich des Wendehammers der Planstraße ragt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den ehemaligen Bahndamm hinein. Für diesen Eingriff soll im nördlichen Bereich des ehemaligen Bahndammes eine Ersatzfläche ausgewiesen werden. Dort ist beabsichtigt, einen Damm zu errichten, der entsprechend des vorhandenen Dammes mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden soll, um so den nördlichen Ortsrand von Wilsche nicht zu beeinträchtigen.

5. Planinhalt

Für die im Plangebiet festgesetzten Wohnbauflächen ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1). Durch diese Festsetzung soll die Wohnbebauung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Als Maß der baulichen Nutzung ist im südlichen Teilbereich die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, und die Geschößflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, auf 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Als Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubare Fläche ist ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Dieser Teilbereich ist bereits bebaut; die getroffenen Festsetzungen entsprechen weitestgehend der vorhandenen Bebauung, so daß auf manchen Grundstücken kleinere Erweiterungen zulässig sind, im überwiegenden Teil der Bestand jedoch in dem vorhandenen Umfang erhalten bleiben soll.

Nördlich der vorhandenen Bebauung ist eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt durch einen Stichweg vom Ringelaher Weg. Die Erschließungsanlage wird südlich des ehemaligen Bahndammes, zum Teil in dem ehemaligen Brandschutzgraben der Deutschen Bundesbahn und zum Teil auf den einzelnen Grundstücken geführt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in diesem nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes sowohl für die GRZ als auch für die GFZ 0,2 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Als Bauweise sind hier nur Einzelhäuser zugelassen. ~~Weiterhin ist durch die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt, daß in den Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).~~ Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, daß in diesem Bereich eine Bebauung erfolgt, die sowohl auf die Ortsrandlage als auch auf die minimale Erschließungsfläche Rücksicht nimmt. D.h. daß auf eine größere Bebauung verzichtet werden soll, um dadurch den Anliegerverkehr möglichst gering zu halten.

Aus diesem Grunde ist durch die textliche Festsetzung Nr. 2 geregelt, daß Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Östlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzend befindet sich die Grundschule von Wilsche. Für diesen Bereich ist Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3, die Geschoßflächenzahl auf 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, um Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. Als Bauweise ist abweichende Bauweise (a) - Gebäudelängen über 50 m zulässig - festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Die auf dem Schulgrundstück vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser über 0,80 m, gemessen in 1,0 m Höhe sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch neue zu ersetzen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Östlich an das Schulgrundstück grenzt eine weitere Fläche mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet an. Der südliche Teil dieser Fläche ist bereits bebaut. Die überbaubare Grundstücksfläche ist jedoch in der Neufassung des B-Planes so festgesetzt, daß im Norden eine weitere Bebauung ermöglicht wird. Die Zufahrt zu diesem Grundstück erfolgt aufgrund des Höhenunterschiedes zum Ringelaher Weg durch ein Überfahrtsrecht über das Flurstück 87/141. Der zukünftige Grundstückseigentümer hat an den Tagen der Müllabfuhr die Tonne am Ringelaher Weg am Flurstück 87/141 bereitzustellen. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sind identisch mit denen des östlich angrenzenden, bereits bebauten Bereiches.

Im nördlichen Bereich des Ringelager Weges ist von dem Einmündungsbereich der Planstraße bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 87/143 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um zu vermeiden, daß in dem Böschungsbereich private Grundstückszufahrten angelegt werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Landelektrizität Fallersleben, die Versorgung mit Gas durch die Energieversorgung sichergestellt.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	:	ca. 29.894 qm	=	100 %
Verkehrsflächen	:	ca. 1.560 qm	=	5,2 %
Allgemeines Wohngebiet	:	ca. 20.834 qm	=	69,7 %
Fläche für Gemeinbedarf	:	ca. 7.500 qm	=	25,1 %

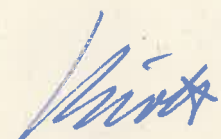
8. Erschließung

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straße in Anspruch zu nehmen.

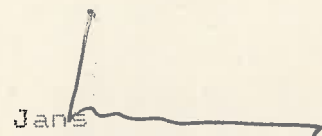
Entsprechend § 129 BauGB trägt die Stadt mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

Gifhorn, den 07.06.1993

Stadt Gifhorn


Birth
Bürgermeister




Janis
Stadtdirektor