

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Sportplatz“ - Ortschaft Wilsche

A) Allgemeines

Anlaß der Planung

Der Sportplatz besteht derzeit aus einem Spielfeld südlich der „Alten Poststraße“ und einer südlich angrenzenden Erweiterung. Diese Erweiterung wurde im Zuge der 27. Flächennutzungsplanänderung verwirklicht, die jedoch einen nach Süden hin größeren Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes darstellt, als die tatsächlich umgesetzte Erweiterung umfaßt. Es ist nun geplant, den gesamten Bereich der 27. Flächennutzungsplanänderung im Bebauungsplan Nr. 20 „Sportplatz“ als Sportanlage festzusetzen, um hier den Ausbau zu einem Sportzentrum zu ermöglichen. Grund hierfür ist das im Laufe der Jahre unbespielbar gewordene Spielfeld des ursprünglichen Sportplatzes südlich der „Alten Poststraße“ mit dem sanierungsbedürftigen und nicht mehr den Anforderungen entsprechenden Sportheim.

Gegenwärtig wird die Sportanlage täglich von Vereinsmitgliedern und Schulklassen genutzt. Ca. 10 Fußballmannschaften der Bezirks- und Kreisklassen trainieren und spielen hier. Zusätzlich findet auf den Tennisplätzen täglich Trainings- und Spielbetrieb sowie nach Bedarf auf der gesamten Sportanlage Schulsport statt. Darüber hinaus werden einmalige Veranstaltungen wie z. B. Vereinsmeisterschaften, Turniere etc. durchgeführt. Insbesondere bei Punktspielen wird die Anlage zusätzlich von ca. 80 - 100 Zuschauern frequentiert.

So kommt es in dem bestehenden Sportheim mit den darin befindlichen Umkleideeinrichtungen zu Problemen, da die Räumlichkeiten dieser starken Nutzung nicht mehr genügen. Durch die übermäßige Beanspruchung ist auch das nördliche Fußballfeld - aufgrund des hohen Verletzungsrisikos - unbespielbar geworden. Leichtathletikanlagen wie Laufbahn und Sprunggrube, insbesondere für den Schulsport, fehlen gänzlich. Der Neubau eines Fußballplatzes, von Leichtathletikanlagen sowie eines größeren Vereinsheimes ist daher unbedingt erforderlich.

Es ist geplant, diesen Sportplatzbereich südlich der 1. Erweiterung neu anzulegen, um dem Bedarf und der Nachfrage entsprechend Einrichtungen anbieten zu können. Der derzeit unzureichende existierende Sportplatz im Norden des Plangebietes soll aufgegeben und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden.

Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten Gifhorns in der Ortschaft Wilsche. Im Norden wird es durch die künftige Wohnbebauung des Baugebietes „Küselmoor II“ begrenzt, im Osten durch den landwirtschaftlich genutzten „Ringelahweg“, im Süden und Westen durch Waldflächen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich ein Fußballfeld und eine Tennisanlage. Der südliche Bereich wird intensiv ackerbaulich genutzt. Östlich des

Plangebietes verläuft ein etwa 20 Jahre alter Gehölzstreifen aus Eiche, Erle und Traubenkirsche, der zum Ringelahweg hin von einem Graben flankiert wird.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,72 ha und liegt im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III b. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der Bezirksregierung Braunschweig sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen.

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen. Zu den Aufgaben eines Mittelzentrums zählt u. a. auch die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen des Freizeit- und Sportsektors. Auf Grundlage des RROP sowie des „Goldenen Planes“ (Richtlinie des Deutschen Sportbundes für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen) für Freisportanlagen sollen je Einwohner einer Stadt 4 m² nutzbare Sportfläche zur Verfügung stehen. Demnach besteht bei der Stadt Gifhorn ein Fehlbedarf von rund 29.000 m² Sportfläche (Stand 03.1998). Dem wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Dies wird berücksichtigt durch den Hinweis auf die durch die Bezirksregierung Braunschweig geplanten Auflagen und Verbote im vorgesehenen Wasserschutzgebiet (s. Geltungsbereich / aktueller Zustand des Plangebietes).

Des weiteren liegt das Plangebiet im Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für die Landwirtschaft. Unter Berücksichtigung, daß der Bereich bereits zum großen Teil als Sportfläche genutzt wird sowie unter Abwägung der konkurrierenden Nutzungsansprüche wird der vorgesehenen Sportnutzung insbesondere im Hinblick auf seine Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in den Gifhorer Ortschaften jedoch ein höherer Stellenwert als den übrigen Funktionen eingeräumt.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft und ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Hinsichtlich der forstlichen Nutzung sind keine Veränderungen zur heutigen Situation zu erwarten. Die ruhige Erholung in Natur und Landschaft wird ebenfalls nicht weiter beeinträchtigt, da die Sportnutzung in diesem Bereich bereits vorhanden ist und lediglich ergänzt wird. Ein alternativer Standort für die Fläche ist nicht verfügbar. Zudem wäre in diesem Fall der Eingriff in Natur und Landschaft viel umfangreicher, da auch die intakten Sportflächen hätten aufgegeben und neu errichtet werden müssen. Die Erweiterung des bestehenden Sportplatzes ist somit auch im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für diesen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes dar und entspricht damit der geplanten Nutzung.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sportplatz“ das Angebot an Sporteinrichtungen insbesondere für die Ortschaften Wilsche und Neubokel entsprechend den Erfordernissen und der Nachfrage zu verbessern. So ist die Verlegung bzw. Neuanlage eines Fußballspielfeldes sowie von Leichtathletikflächen (Laufbahn, Weitsprungbahn) vorgesehen. Ein neues, größeres Sportheim soll das derzeit sanierungsbedürftige Sportheim an der „Alten Poststraße“ ersetzen. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls auf dem Sportplatzgelände vorgesehen, so daß die umliegenden Straßen und Wege vom ruhenden Verkehr der Sportplatzbesucher entlastet werden.

Der Ringelahweg soll dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie den Sportplatzbesuchern und Müllfahrzeugen bis zur südlichen Zufahrt zum Vereinsgelände vorbehalten bleiben.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Ein Großteil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sportplatz“ ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung einer Sportanlage festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Freisportanlagen und Stellflächen für den ruhenden Verkehr zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Zweckgebundene bauliche Anlagen (Vereins- und Tennisheim) können in den angegebenen Größe zugelassen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Nutzung der Freisportanlage obliegt überwiegend den Vereinen und nur teilweise dem Schulsportbetrieb. Eine Zufahrt auf das Gelände des Sportzentrums vom Ringelahweg ist durch eine Unterbrechung des Verbotes der Ein- und Ausfahrt im Norden des Plangebietes sowie direkt südlich der ersten Sportplatzerweiterung in einer Breite von jeweils 10 m vorgesehen. Hierdurch soll die Länge der Erschließungsstraße auf ein Minimum reduziert werden.

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind ausnahmsweise in einer Geschoßflächengröße von insgesamt maximal 650 m² (Fläche A) bzw. 150 m² (Fläche B) innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Hierdurch soll der Bau eines Vereins- sowie eines Tennisheimes mit den dazugehörigen Nebenanlagen ermöglicht werden.

Der Stellplatzbereich ist in unmittelbarer Nähe der südlichen Einfahrt zum Sportgelände vorgesehen.

Um das gesamte Plangebiet ist eine 5 m bzw. 3 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Grenzbereich zwischen dem bereits vorhandenen und dem geplanten Sportplatz wird ein solcher Streifen in einer Breite von 3 m festgesetzt. Diese Flächen dienen der Sicherung des vorhandenen Baumbestandes im Rahmen des Vermeidungsgebotes, der besseren

Einpassung des Sportzentrums in die Landschaft sowie dem Ausgleich für versiegelte Flächen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3).

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Sportanlagen erfolgt von der Alten Poststraße aus über den Ringelahweg östlich des Plangebietes. Der „Ringelahweg“ wird bis zur südlichen Zufahrt zum Sportgelände bedarfsgerecht ausgebaut.

Eine befestigte Stellplatzanlage mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Gelände des Sportzentrums errichtet.

Der Betreiber der Sportanlage hat dafür Sorge zu tragen, daß der landwirtschaftliche Verkehr, der ebenfalls den Ringelahweg benutzt, um zu den bewirtschafteten Flächen zu gelangen, nicht behindert wird.

Naturhaushalt

Das gesamte Plangebiet lag ursprünglich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Gifhorner - Winkeler - Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“. Im Zuge der 27. Flächennutzungsplanänderung wurde für den gesamten Bereich eine Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung ausgesprochen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sportplatz“ wird nun mit Antrag vom 20.05.1997 der gesamte Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Zur Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, daß die Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz vorliegt. Das Verfahren wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits eingeleitet.

Dies ist möglich, da die Anlage einer Sportfläche auf der vorhandenen Ackerfläche nicht den Erhalt von zusammenhängenden Grünzügen, von Seggenriedern und Röhrichten sowie Kleinmooren, Trockenrasen und naturnahen Laubwaldbeständen berührt, die in der Verordnung besonders hervorgehoben sind. Auch können die vorhandenen Bäume, Gebüsche und Hecken weitestgehend erhalten werden. Im Gegenzug wird als Ersatz für die Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet in dem Verfahren eine neue Fläche westlich an die Ortslage von Wilsche angrenzend in das Schutzgebiet aufgenommen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird derzeit bereits für sportliche Zwecke genutzt, so daß hier kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet wird. Der südliche Bereich mit einer Fläche von ca. 20.000 m² wird zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Landschaftsplan stuft die Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz als mittel bis gering ein.

Die Bedeutung der Fläche bezüglich des Schutzgutes „Luft“ hat eine nachrangige Bedeutung und wird durch die geplante Nutzungsänderung nicht wesentlich verändert. Den Schutzgütern „Wasser“ und „Boden“ kommt durch die Filterfunktion des Bodens eine mittlere bis hohe Bedeutung zu. So liegt die Grundwasserneubildungsrate im

durchschnittlichen Bereich, die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag ist aufgrund der Durchlässigkeit der hier vorhandenen Gleyböden als hoch zu bewerten.

Der Erlebniswert des Landschaftsraumes ist durch die kleinräumige Gliederung mit Gehölzen und Bäumen mittel bis hoch. Durch die festgesetzte Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände ist eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nicht zu erwarten. Lediglich das Schutzgut „Boden“ wird durch unvermeidbare Flächenversiegelungen, die für das Sportheim mit Nebenanlagen und Stellplätze (insgesamt max. 4.500 m²) sowie die Neuanlage des Fußballfeldes (7.000 m²) erforderlich sind, so weit beeinträchtigt, daß hier ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet wird. Durch die Festsetzung von Stellflächen in wasserdurchlässiger Ausführung wird die Bodenversiegelung gemäß § 1 a BauGB auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Ein Ausgleich der erfolgten Beeinträchtigungen geschieht durch die Festsetzung von Kompensationsflächen in einer Größe von insgesamt ca. 3.580 m² im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Im östlichen Plangebiet erstreckt sich ein etwa 20 Jahre alter Gehölzstreifen, der im Norden aus Erle, früher Traubenkirsche und Eiche, und im Süden überwiegend aus Eiche gebildet wird. Dieser ca. 3 bis 4 m breite, insbesondere im Süden teilweise lückenhafte Gehölzstreifen wird in einer Breite von 5 m (dies entspricht einer Fläche von 1.250 m²) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Neben der Erhaltung der vorhandenen Gehölze sind ergänzende Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (siehe Anlage zur Begründung) entsprechend auszuführen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Der östlich des Plangebietes verlaufende Graben dient der Aufnahme des auf dem Ringelahweg anfallenden Oberflächenwassers. Nur die Zufahrten auf das Sportgelände werden verrohrt. Diese Versickerungsmulde dient der günstigen Beeinflussung der Grundwasserbilanz und der Entlastung der Kanalisation.

Im Süden und Westen entlang der angrenzenden waldbestandenen Flurstücke sowie zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Sportplatz wird ein 3 m breiter Streifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, wobei der trennende Pflanzstreifen zwischen den Sportplätzen zum Zweck der fußläufigen Verbindung unterbrochen werden darf. Auch diese Fläche in einer Gesamtgröße von 1.590 m² dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölze und der ergänzenden Anpflanzung.

Im Norden wird eine weitere 5 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der innerhalb dieser Fläche (740 m²) vorhandene Graben sowie die Uferbepflanzung ist zu erhalten und zu ergänzen.

Dem Eingriff durch Bodenversiegelung (ca. 4.500 m²) sowie die Erstellung des Fußballfeldes (ca. 7.000 m²) stehen somit ca. 3.580 m² festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gegenüber, in denen die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Nach Abwägung aller Belange durch den Rat der Stadt Gifhorn ist der durch diesen Bebauungsplan zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt mit den genannten Maßnahmen angemessen kompensiert.

Altlasten

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

Immissionsschutz

Nördlich des Geltungsbereiches ist die Erstellung eines Wohngebietes vorgesehen. Um einem möglichen Konflikt zwischen Sportplatznutzung und der künftig im Norden angrenzenden Wohnbebauung vorzubeugen, hat die Stadt Gifhorn ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann erstellen lassen, das als Ergebnis die Errichtung eines Lärmschutzwalles am südlichen Rand der Wohnbebauung vorsieht, dessen Höhe mindestens 3 m über dem Gelände haben muß. Grundlage des Gutachtens sind die Angaben zum Nutzungsumfang des Sportplatzes des Schul- und Kulturamtes vom 15.09.1997. Die Einhaltung der Lärmrichtwerte hat der Betreiber der Sportanlage durch geeignete Maßnahmen (Zeitraum des Spielbetriebes, Art der Beschallungsanlage) sicherzustellen. Einzelheiten hierzu sind im schalltechnischen Gutachten vom 16.09.1997 des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann dargelegt. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß das schalltechnische Gutachten als Grundlage im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt wird. Nach Abschluß des Planverfahrens wird es als Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Das Plangebiet wird an das vorhandene Kanalnetz mit einem Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die für die Abwasserbeseitigung erforderliche Pumpstation ist bereits an der Ecke Alter Postweg/Ringelahweg vorhanden.

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers soll durch Versickerung des nicht verunreinigten Abwassers auf dem Grundstück erfolgen. Der Ringelahweg entlang des Plangebietes wird durch die Ableitung des Oberflächenwassers in einen im westlichen Seitenraum befindlichen Graben entwässert.

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

Die Versorgung des Gebietes mit Gas wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Telekom Uelzen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Über das Plangebiet verläuft im Westen eine Richtfunktrasse. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximale Bauhöhe der baulichen Anlagen 105 m ü NN nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Dies entspricht einer zulässigen Gesamthöhe der entsprechenden Bauteile von ca. 52 m (z. B. Flutlichtmasten, Antennen etc.).

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Der Betreiber der Sportanlage hat dafür Sorge zu tragen, daß an den Abholtagen die Sammelbehälter an die öffentliche Verkehrsfläche (Alte Poststraße) gebracht werden oder auf dem Sportgelände eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geschaffen wird, die an den Abholtagen frei befahrbar ist.

Kosten / Finanzierung

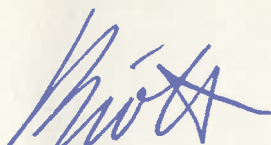
Durch den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages ist sichergestellt, daß der Stadt Gifhorn keine Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen entstehen.

Flächenbilanz

- Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung Sportplatz) 33.620 m²
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 3.580 m²
- Größe des Plangebietes 37.200 m²

Bisherige Festsetzungen:

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) 17.600 m²
- Fläche für die Landwirtschaft 19.600 m²



Birthe
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides
Acer pseudo - platanus
Aesculus hippocastanum
Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus montana

Spitzahorn
Bergahorn
Gemeine Roßkastanie
Rotbuche
Esche
Zitterpappel
Wildbirne
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Feldulme
Bergulme

Bäume II. Größe

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Crataegus laevigata ("Paul's Scarlet")
Prunus avium
Prunus cerasifera
Prunus domestica
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Erle
Sandbirke
Moorbirke
Hainbuche
Rot-Dorn
Vogelkirsche
Blut-Pflaume
Pflaume
Traubenkirsche
Silberweide
Salweide
Bruchweide
Lorbeerweide
Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Cytisus scoparius
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa multiflora
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Felsenbirne
Roter Hartriegel
Haselnuß
Zweigrifflicher Weißdorn
Besenginster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Blutrote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Vielblütige Rose/Büschelrose
Brombeere
Himbeere
Ohrweide
Aschweide
Schwarzer Holunder
Roter Traubenholunder