



Zusammenfassende Erklärung

zur Örtlichen Bauvorschrift
„Stadt Gifhorn – Südostbereich -
Drei Eichen“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich -Drei Eichen“ wird erforderlich, um für den Bereich des alten rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1964 Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass das durch zeittypische Bebauung geprägte Ortsbild gewahrt wird. Die örtliche Bauvorschrift enthält also Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachneigung. Es werden Höhenfestsetzungen einheitlich für die jeweils zulässige Geschosszahl, für die Traufe/Attika und die Oberkante baulicher Anlagen gelten. So wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet und die erdrückende Wirkung von Gebäuden mit Flachdach – Staffelgeschossen in der Nachbarschaft von Gebäuden mit geneigten Dächern vermieden. Dabei wird darauf geachtet, dass Besonderheiten, wie beispielsweise die Situation mit den Gartenhofhäusern, gesichert werden.

Hinsichtlich der Gartengestaltung wird bestimmt, dass eine gärtnerische Gestaltung aus lebenden Bepflanzungen vorzunehmen ist. Es wird die Verwendung von mineralischen und künstlichen Materialien und von Vliesen oder Folien ausgeschlossen. So werden Disharmonien vorgebeugt und zur Artenvielfalt in den Gärten beigetragen. Sogenannte Schottergärten werden vermieden. Denn gleichzeitig tragen bepflanzte Flächen zur Kaltluftentstehung bei und sichern eine stabile Grundwasserneubildungsrate. In den Pflanzen wird CO₂ gebunden, so dass auch im Bestand ein Beitrag für eine gute CO₂ Bilanz geleistet wird.

Regelungen zur Begrenzung der Höhen von Einfriedungen an den Straßen dienen einerseits dazu, den Straßenraum großzügiger zu gestalten und andererseits zur Sicherung lokaler Luftaustauschschneisen. Zudem wird die bedrückende Wirkung für Fußgänger z. B. durch übermannshohe Gabionenwände entlang von Straßen vermieden.

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften dient also sowohl der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes als auch ökologischen Aspekten und dem Klimaschutz.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten sowie im Rahmen mehrerer Begehungen und Bestandsaufnahmen vor Ort. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Regelung, die das Abdecken von unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke mit mineralischen oder künstlichen Materialien und Vliesen oder Folien ausschließt (Ausschluss von sogenannten Schottergärten), wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden insbesondere im Hinblick auf die Artenvielfalt im belebten Boden vermieden werden. Die Versickerungsfähigkeit wird im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate gesichert.

Es wird durch die Bepflanzungen dafür Sorge getragen, dass das Kleinklima und der Luftaustausch gewahrt werden. Insbesondere wird einer Überhitzung in Tropennächten vorgebeugt. Die bepflanzten Gärten können auch zur Kaltluftentstehung beitragen und in den Pflanzen wird CO₂ gebunden.

Durch die Höhenbeschränkungen von Einfriedungen an den Straßenseiten wird gewährleistet, dass der erweiterte Straßenraum als Frischluftschneise im Quartier wirken kann. Insoweit dient die Bauvorschrift nicht nur einem adäquaten Ortsbild sondern auch ökologischen Zwecken.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Wesentlichen Hinweise gegeben, die Leitungsträger bei den konkreten Bauvorhaben zu beteiligen. Die Deutsche Bahn AG wies vorsorglich darauf hin, dass die Emissionen aus dem Bahnbetrieb hinzunehmen sind.

Seitens der Koordinierungsstelle der Naturschutzverbände (KONU) wurden Dach- und Fassadenbegrünungen angeregt. Dies bleibt den Bauherren im Rahmen dieser Bauvorschrift unbenommen. Besondere Regelungen zur Begrünung werden jedoch als zu weitgehend erachtet. Seitens verschiedener Bürger wurde vorgetragen, dass sie die Gestaltvorschriften als einen Eingriff in ihre Gestaltungsfreiheit erachten und einen Wertverlust befürchten. Da sich alle Regelungen in die Zukunft richten und dass für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen vom Bestandsschutz auszugehen ist, erachtet die Stadt die Regelungen zur Sicherung der bestehenden Dachlandschaften als angemessen, das attraktive Ortsbild zu sichern und somit zum Wertehalt der Immobilien im Quartier beizutragen. Eingriffe in das materielle Baurecht insbesondere im Hinblick auf die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundflächenzahl und die zulässige Geschosshöhe erfolgen durch die Bauvorschriften nicht. Diese richten sich lediglich auf die Gestaltung und auf ökologische Aspekte.

Weitere Hinweise und Anregungen zum besseren Verständnis der Regelungen der Bauvorschriften zum Bezugspunkt und zur Bezugsgröße für Anbauten wurden redaktionell in die Bauvorschrift und zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung in die Begründung aufgenommen. Mischgebiete wurden aus der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches gestrichen, da im Geltungsbereich der Bauvorschrift keine festgesetzt sind.

Weitere Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Dritter wurden gem. § 1(7) BauGB zum Gegenstand der Abwägung gemacht.

Gifhorn, den 17.02.2021


Matthias Nerlich
Bürgermeister

