

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 21 „Moorkamp“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)
Ortschaft Gamsen der Stadt Gifhorn

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als Mittelzentrum festgesetzt. Demnach ist es u. a. Aufgabe der Stadt Gifhorn, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen; dazu gehört u. a. auch, den notwendigen Wohnraumbedarf für dieses Gebiet sicherzustellen.

Die beabsichtigte Bauleitplanung liegt im Rahmen der vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den zu beplanenden Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der für den Planbereich die Darstellung in Wohnbaufläche (W) geändert wird.

3. Anlaß der Planung

Die in der Stadt weiterhin starke Nachfrage nach Wohnraum kann durch das bestehende Angebot an Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Insbesondere bei Flächen für den Einfamilienhausbau besteht ein großes Defizit. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll diesem Zustand Rechnung getragen werden, indem Flächen für den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ausgewiesen werden.

4. Dringender Wohnraumbedarf

Der dringende Wohnraumbedarf der Bevölkerung ergibt sich daraus, daß sich in den Jahren 1987 bis 1990 die Gesamtzahl der „Erwachsenen“, d. h. Personen im Alter bis 25 Jahren und älter, in der Stadt Gifhorn von 23.637 auf 26.277 erhöht hat. Dieses entspricht einer Zunahme von 2.640 Personen bzw. 11,2 % (Durchschnitt anderer Kreisstädte 5,1 %).

Einen weiteren Indikator für den Bedarfsdruck am Wohnungsmarkt bildet die Bevölkerung im bautypischen Alter. Erfahrungsgemäß werden in der Altersgruppe zwischen 28 und 42 Jahren besonders häufig Ein-/Zweifamilienhäuser gebaut oder Eigentumswohnungen erworben. Diese Altersgruppe hat in der Stadt Gifhorn einen Anteil von rund 30 %. Ihre Anzahl hat seit Ende 1987 von 7.070 auf 8.406 Ende 1990 zugenommen. Mit 1.336 zusätzlichen Personen stieg in diesem Zeitraum die Bevölkerung im bautypischen Alter um 18,9 % an, was deutlich über dem Durchschnitt anderer Kreisstädte

von 10,9 % liegt. Dieser Anstieg hat zu den gegenwärtigen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt beigetragen.

Nach Prognosen bis zum Jahr 2005 wird die Zahl der „Erwachsenen“ auch weiterhin steigen, d. h., daß trotz relativ hoher Bautätigkeit in der Stadt Gifhorn (Bauintensität = 3,3 %, Landesdurchschnitt 1,7 %) in den Jahren 1993/1994 die Wohnungswünsche der Bevölkerung nicht gedeckt werden können.

(Daten aus „Das Jahrbuch des Wohnungsmangels“ und „Zukünftiger Wohnbedarf als Meßlatte für regionales Handeln beim Baulandausweis“; LBS)

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 10,34 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Neubokeler Straße
im Osten:	durch die Wegeparzelle Flurstück 4 der Flur 15 von Gamsen
im Süden und Westen:	durch die Bebauungspläne Nr. 9/63 „Wilscher Weg“, Nr. 15/64 Teil I, Wilscher Weg „Sonnemanns Eichen“ und Nr. 29/66 Teil II, Wilscher Weg „Sonnemanns Eichen“.

In dem Bereich des Spielplatzes ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 9/63 „Wilscher Weg“ mit einbezogen. Ein gesondertes Aufhebungsverfahren wird nicht durchgeführt.

6. Beurteilung von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Der nördlichste Bereich ist durch einen Baumbestand geprägt. In erster Linie sind Stieleichen und Sandbirken vertreten. Des weiteren kommen Ebereschen und Weidenarten vor, die bei entsprechender Aufwertung gemeinsam mit den Eichen einen erhaltenswerten, wertvollen Bereich an der Neubokeler Straße darstellen sollen.

Der übrige Planbereich, der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, ist sowohl für den Artenschutz als auch für den Biotopschutz von geringer Bedeutung.

Eine Bestandsaufnahme der Natur und Landschaft hat zu dem Ergebnis geführt, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes einen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet.

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Unter Beachtung der Vorgaben des Naturschutzrechtes ist in Bauleitplänen die sog. Eingriffsregelung gem. § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes als Belang in die Abwägung einzubeziehen. Wie unter Punkt 6 bereits festgestellt, ist aufgrund der zu erwartenden Versiegelung von Teilen des Plangebietes ein Eingriff in Natur und Landschaft

zu erwarten. Im folgenden ist zunächst zu prüfen, ob der Eingriff vermieden oder minimiert werden kann (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Die gänzliche Vermeidung des Eingriffs ist aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs (s. Pkt. 4) nicht zu erreichen. Die teilweise Versiegelung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden zwangsläufig, wird aber durch entsprechende Dimensionierung der Verkehrswege und der Wahl der GRZ auf ein Mindestmaß beschränkt. Durch die Erhaltung des nördlichen Gehölzes wird eine weitergehende Minimierung des Eingriffs erzielt.

Die in erster Linie durch Bodenversiegelung verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen können im Plangebiet durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Hierzu gehört

- a) die Festsetzung des nördlich gelegenen Baumbestandes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche A). Durch ergänzende Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Sträuchern erhält der Gehölzbestand einen typischen Waldsaum, der zu einer ökologischen Aufwertung des Bestandes führt und diesen in eine Kern- und Mantelzone gliedert. Des Weiteren wird durch Rodung der „späten Traubenkirsche“ (*Prunus serotina*) eine standortfremde Pflanze entfernt, die andernfalls die weitere Entwicklung des Gehölzes negativ beeinflussen würde. Ersetzt wird die „späte Traubenkirsche“ durch Pflanzenarten der heimischen, standortgerechten Strauchschicht. Die Lücken innerhalb des östlich anschließenden Gehölzstreifens sind ebenfalls mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu schließen, und abgängige Bäume sind durch gleichartige Arten zu ersetzen.
- b) die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Plangebietes (Fläche B). Integriert in diese Fläche wird ein Regenrückhaltebecken (RRB), das durch Eingrünung mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern einen möglichst hohen Grad an Naturnähe erhalten wird. Die Randbereiche des RRB sind so zu gestalten, daß sich eine naturnahe Ufervegetation entwickeln kann. Eine Erholungsfunktion wird nicht angestrebt.
- c) das Pflanzgebot von je 1 Baum pro 250 m² versiegelter Verkehrsfläche im Straßenraum. Die Straßenbäume sollen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Stammhöhe von mindestens 2 m und einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sowie einen geraden Leittrieb haben,
- d) das Pflanzgebot von mindestens 1 standortheimischen, hochwachsenden Laubbaum je 300 m² versiegelter Baugrundstücksfläche,
- e) die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in der Mitte und am östlichen Rand des Plangebietes. Diese Pflanzflächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Bäumen u. Sträuchern zu bepflanzen. Es sind je 30 m² Pflanzfläche 1 großkroniger Baum, 2 mittelhoch werdende Bäume und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Straucharten sind in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen zu setzen,
- f) die Festsetzung eines Pflanzstreifens von 5 m Breite am östlichen Rand des Plangebietes. Gemäß Pflanzliste (s. Anlage zur Begründung) sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden,

g) die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die Eingrünung des Spielplatzes ist entsprechend dem Buchstaben e) vorzunehmen, die Versiegelung von Spielplatzflächen ist zu vermeiden.

Im Rahmen der Abwägung ist hinsichtlich der Eingriffsregelung ebenfalls zu berücksichtigen, daß im Plangebiet überwiegend Einzel- u. Doppelhäuser entstehen werden. In der Regel werden mit den Wohnhäusern auch Gärten angelegt, die ebenfalls einen ökologischen Wert aufweisen, der in der Regel den der jetzigen Ackerflächen übersteigt. Es sind daher die Gartenflächen auch dem Ausgleich anzurechnen. Um diesen ökologischen Wert fassen u. einschätzen zu können, wird angenommen, daß etwa 60 - 70 % der Wohnbaufläche gärtnerisch gestaltet wird. Bei einer umweltgerechten Nutzung von 25 % der Grundstücksflächen, die hier zugrunde gelegt wird, würden von insgesamt ca. 78.000 m² Wohnbaufläche bereits 19.500 m² eine höhere ökologische Qualität als Ackerflächen aufweisen.

Aufgrund der genannten Festsetzungen ist der Eingriff im Plangebiet als ausgeglichen anzusehen. Nachfolgende Bilanzierung soll dies verdeutlichen:

Flächenbilanz zur Eingriffsregelung

Im Plangebiet werden Ackerflächen maximal versiegelt durch:

a) Verkehrsfläche		12.500 m ²
b) Wohnbaufläche		
	5.340 m ² mit GRZ 0,4 =	2.136 m ²
	18.630 m ² mit GRZ 0,3 =	5.589 m ²
	<u>53.810 m² mit GRZ 0,25 =</u>	<u>13.452,5 m²</u>
	insgesamt rd.	33.700 m ²

Da es sich bei den versiegelbaren Flächen um ökologisch weniger wertvolle Ackerflächen handelt, wird der Flächenansatz in Anlehnung an das sog. „Osnabrücker Modell“¹⁾ um den Faktor 0,8 verringert.

$$33.700 \text{ m}^2 \times 0,8 = 26.960 \text{ m}^2$$

Dem gegenüber stehen Ausgleichsflächen (s. o.), die durch Anpflanzungen, Pflege und Entwicklung eine ökologische Aufwertung erhalten. Auch hierbei ist zu berücksichtigen, daß diese Aufwertung je nach Ausgangs- und Endsituation der betreffenden Fläche unterschiedlich ausfällt. Ebenfalls in Anlehnung an das „Osnabrücker Modell“ werden hierzu wiederum Korrekturfaktoren eingesetzt.

a) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Gehölz	5.820 m ² x 0,7 =	4.074 m ²
2. Regenrückhaltebecken	3.000 m ² x 0,8 =	2.400 m ²
b) öffentliche Grünfläche	3.650 m ² x 1,1 =	4.015 m ²
c) Pflanzgebot	1.285 m ² x 1,5 =	1.927,5 m ²
d) Hausgärten	<u>19.500 m² x 0,5 =</u>	<u>9.750 m²</u>
	insgesamt rd.	22.166,5 m²

¹⁾ Escher, 1994; Das Kompensationsmodell; Landkreis Osnabrück

Daraus ergibt sich, daß rd. 26.960 m² korrigierter Eingriffsfläche einer korrigierten Ausgleichsfläche von 22.166,5 m² gegenüberstehen. Um dieses Kompensationsdefizit auszugleichen, sind im Straßenraum insgesamt 50 Bäume anzupflanzen, wobei dann jedem angepflanzten Baum einer Ausgleichsfläche von rd. 100 m² entspricht. Darüber hinaus ist im Plangebiet zusätzlich festgesetzt, daß pro 300 m² versiegelter Baugrundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer, hochwachsender Laubbaum zu pflanzen ist.

Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken werden die Festsetzungen als zumutbar und im Verhältnis der Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstückes als gerechtfertigt angesehen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum und den öffentlichen Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger sichergestellt. Auf den privaten Grundstücken sind die Ausgleichsmaßnahmen von Bauherrn selbst durchzuführen.

8. Planinhalt

Der Planbereich stellt eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Siedlung am Bundesgrenzschutzstandort (BGS-Siedlung) dar. Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die dem Wohnungsbau ohne Lärmschutzmaßnahmen zugeführt werden kann (vom Gutachten Gifhorn Nord-West Bonk, Hoppmann, Maire 1993 auf das Plangebiet übertragen).

Der Bebauungsplan „Moorkamp“ setzt als Art der baulichen Nutzung im gesamten Planbereich allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung und unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Störung der vorhandenen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um eine großzügige Bebauung und eine Gebäudevielfalt zu ermöglichen, ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden können. Die Länge darf jedoch höchstens 50 m betragen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,25 und 0,3 bei überwiegend 1-geschossiger Bauweise bestimmt, um den Charakter des angrenzenden, aufgelockerten Siedlungsgebietes aufzunehmen und die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Im Westen des Plangebietes nordwestlich der Planstraße A werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In diesem Bereich des Plangebietes soll ein Angebot zur Ansiedlung von kleineren Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen, geschaffen werden. Die GRZ und GFZ wird hier mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt.

Die durch das Baugebiet „Moorkamp“ führende Planstraße A bildet die zentrale Erschließungsachse des Gebietes. Die weitere Erschließung erfolgt durch Einhängerstraßen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine flexible Ausnutzung der entstehenden Grundstücke erreicht werden, wobei die locker bebaute Struktur der benachbarten Siedlung fortgeführt werden soll.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein 5,0 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Dieser dient zum einen zur Abschirmung zur offenen Landschaft hin und zum anderen als Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn. Zur Bepflanzung dieser Fläche sind ausschließlich heimische Gehölze, die in der Anlage zur Begründung aufgeführt sind, zu verwenden. Ebenfalls als Ausgleichsflächen dienen die Flächen A und B am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes sowie die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet. Die Gestaltung dieser Flächen ist unter Punkt 7 näher erläutert.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den „Reichenberger Weg“ und den am Ende der Straße vorhandenen Wendehammer, der sich durch seine Offenheit nach Osten für eine Erschließung des Planungsgebietes anbietet. Der vorhandene Straßenquerschnitt des Reichenberger Weges hat eine Fahrbahnbreite von rund 6,50 m, zuzüglich von einem beidseitigen Fußweg. Er ist damit ausreichend, um den Verkehr des Plangebietes „Moorkamp“ aufzunehmen.

Die Mehrbelastung der Anwohner des Reichenberger Weges durch Kfz.-Verkehr bewegt sich in dem für diesen Straßentyp üblichen Rahmen. Die für Wohngebiete festgelegten Immissionsgrenzwerte werden nicht erreicht.

Als alternative bzw. zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten sind die Potsdamer Straße und die Neubokeler Straße untersucht worden

Die Potsdamer Straße wurde bereits um ein zusätzliches Wohngebiet (Grüntaler Straße, Marientaler Straße) erweitert. Momentan ist sie daher stärker belastet - bei einem geringeren Straßenquerschnitt - als der Reichenberger Weg.

Zudem hat die Potsdamer Straße durch den Anschluß eines zusätzlichen Wohngebietes weitere Knotenpunkte erhalten. Eine solche Vielzahl von Knotenpunkten macht eine Straße verkehrlich unsicher und somit ungeeignet hinsichtlich einer Funktionszuweisung als Erschließungsstraße.

Des Weiteren ist die Potsdamer Straße an ihrer Wendeanlage umbaut und macht eine Gebietserschließung, da der Eigentümer des Grundstückes dem Verkauf eines Teilbereiches zum Zweck der Straßenausbaus nicht zustimmt, nicht möglich. Das öffentliche Interesse, das Planungsgebiet „Moorkamp“ über die Potsdamer Straße zu erschließen, kann nicht als so groß eingestuft werden, daß eine Enteignung angeregt werden könnte.

Ausnahmsweise wäre es denkbar, über die Potsdamer Straße eine zweite Zufahrt zu dem Planungsgebiet zu schaffen; im direkten Vergleich zum Reichenberger Weg, der allein in der Lage ist, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, wäre eine derartige Planung unlogisch.

Die Neubokeler Straße besteht derzeit aus einer nur 3 m breiten Asphaltdecke. Ein Straßenausbau, der erhebliche Kosten verursachen würde, wäre folglich unumgänglich. Dieser würde dann den Verlust eines Teiles der dortigen straßenbegleitenden Bepflanzungen bedeuten, da der Abstand zwischen der nördlich und südlich der Straße verlaufenden Anpflanzung nur rund 7 m beträgt und eine solche Breite für eine Erschließung zu gering ist.

Ein Ausbau der Neubokeler Straße würde zudem zu einer widersinnigen, beidseitigen Erschließung der dortigen Grundstücke führen. Ein derartiger Ausbau zur Erschließungsstraße macht daneben nur dann Sinn, wenn auch nördlich der Straße ein Baugebiet entstehen würde. Eine solche Erweiterung der BGS-Siedlung ist von der Stadt Gifhorn nicht geplant und kann städtebaulich auch nicht gewollt sein. Ferner wäre die Anzahl der von dem Verkehrslärm Betroffenen bei einer Verkehrsführung über den Wilscher Weg in die Neubokeler Straße sehr hoch.

Bei einer Erschließung des Planungsgebietes „Moorkamp“ von Westen über die Neubokeler Straße kann nicht ausgeschlossen werden, daß Erschließungsverkehr auch zwischen Gamsen und dem Planungsgebiet fließen wird. Auch in diesem Bereich ist die Neubokeler Straße nicht für eine derartige Verkehrsbelastung dimensioniert. Selbst die über die Bundesstraße 4 führende Brücke ist hinsichtlich ihrer Breite und ihrer Steigung nicht dafür ausgelegt. Ein Ausbau der Straße und ein Umbau der Brücke wäre folglich unumgänglich. Eine Gegenüberstellung der Baukosten mit dem Nutzen verdeutlicht die Unwirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme.

Eine zusätzliche Erschließung des Planungsgebietes „Moorkamp“ über die Neubokeler Straße ist daher nicht zu befürworten.

Die Planstraße A ist als Haupterschließungsachse in einer Breite von 8,50 m bzw. 15,50 m vorgesehen. Es ist geplant, in dem 15,50 m breiten Bereich in der Mitte der Verkehrsfläche einen 2,0 m breiten Pflanzstreifen mit Straßenbäumen anzulegen sowie in diesem Bereich die erforderlichen öffentlichen Stellplätze anzuordnen. Für die Zufahrten der im Bebauungsplan festgesetzten Garagen- oder Stellplatzflächen oder öffentlichen Grünflächen ist dieser Mittelstreifen zu unterbrechen, so daß an diesen Stellen eine Wendemöglichkeit gegeben ist. Eine detailliertere Anordnung und Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ergibt sich erst nach Festlegung der konkreten Grundstücks- und Bebauungsaufteilung sowie der konkreten Straßenausbauplanung.

Die übrigen im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen B - D) sind als Mischflächen auszubauen, d. h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Kfz, Fußgänger, Radfahrer, ruhender Verkehr) findet nicht statt.

Eine Notzufahrt zum Plangebiet ist über die als Fußweg festgesetzte Verkehrsfläche im Osten des Plangebietes und die öffentliche Grünfläche in Verlängerung der Planstraße A möglich. In der öffentlichen Grünfläche wird eine entsprechende Verbindung ausgebaut, die durch klappbare Pforten oder Poller etc. so gesichert wird, daß im Normalfall nur Fußgänger und Radfahrer, im Ernstfall aber auch Rettungsfahrzeuge passieren können. Im Normalfall stellt diese Verbindung eine Geh- und Radwegeverbindung dar.

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger und der Besucher

zu ermitteln und durch eine angemessene Verteilung auf Parkplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich zu berücksichtigen.

Öffentliche Parkplätze werden vor allem im Verlauf der Planstraße A angelegt. Die erforderlichen privaten Einstellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken durch den Bauherrn nachzuweisen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird durch das Nieders. Spielplatzgesetz geregelt. Danach ist hier aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ein öffentlicher Spielplatz erforderlich.

Im Westen des Plangebietes, nördlich des vorhandenen Wendehammers des Reichenberger Weges, ist ein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Die Anlage und die Einrichtung dieses Spielplatzes entspricht nicht den Anforderungen, die dem Spielbedürfnis der Kinder ausreichend Rechnung tragen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um diese Spielplatzfläche erweitert worden. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen den vorhandenen Spielplatz für die vorhandene Bebauung sowie für das Plangebiet entsprechend umzugestalten.

Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III A) des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

Träger der Elektrizität ist die Landelektrizität Fallersleben. Im östlichen Bereich der Planstr. A wird ein Standort für eine Trafostation festgesetzt. Falls weitere Stationen zur Versorgung des Plangebietes notwendig werden, können ihre Standorte gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Nebenanlagen überall im Baugebiet zugelassen werden. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Standorte festgelegt.

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.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Das Plangebiet kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die an die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angrenzenden Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen,

daß an den Abholtagen die Behälter an die öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden.

Die Entwässerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers kann auch durch Versickerung des nicht verunreinigten Abwassers auf den Grundstücken erfolgen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten an die Abwasserentsorgung angeschlossen.

9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden gem. § 56 NBauO i. V. mit den §§ 97 und 98 NBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie knüpfen in ihren Regelungen an die vorhandene Bebauung an, so daß eine baugestalterische Einfügung in die Ortsrandbebauung und in das Landschaftsbild erreicht wird. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

- Zur Gebäudehöhe:

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird die max. Höhe des OKFF des Erdgeschosses auf 0,75 m über den Bezugspunkt festgesetzt.

- Zu den Dächern:

Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes, unterstützen gleichzeitig aber auch eine ruhige, ansprechend gestaltete, architektonische Dachlandschaft.

Um Variationsmöglichkeiten bei der Baugestaltung zu eröffnen, werden als Dachformen Sattel-, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zugelassen.

Für Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen sind auch häufig günstiger herzustellende Flachdächer zulässig, sofern die Baukörper nicht direkt an das Hauptgebäude angebaut sind und ein geneigtes Dach erhalten. In diesen Fällen ist die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen, um gestalterisch störende, gebrochene Dachflächen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung eines zulässigen Spektrums von Farbtönen nach der Farbkarte RAL 840 HR soll eine einheitliche Wirkung der Dachlandschaft im Geltungsbereich erreicht werden.

Da die Nutzung der Solarenergie durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung nicht eingeschränkt werden soll, werden Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen ebenfalls zugelassen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein unerwünschtes Nebeneinander von unterschiedlichen Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird.

Die Vorschriften über die Anordnung und Dimensionierung der Dachgauben sollen den Dachgeschoßausbau begünstigen und sich dennoch an anerkannten Gestaltungsprinzipien orientieren. Die max. zulässige Breite (1/3 der Firstlänge) läßt eine gute Nutzung bei üblichen Dachgeschossen zu; gleichzeitig wird eine ruhige Wirkung der Dachlandschaft sichergestellt.

- Zu den Einfriedungen:

Die Art- und die Höhe von Einfriedungen im Straßenbereich trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in durchweg durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten Gebieten bei.

Um eine großzügige Wirkung des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen.

Bei den Grundstücken entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze, die auch rückseitig an Verkehrsflächen angrenzen, sind max. 1,50 m hohe Einfriedungen zulässig, um hier im Übergangsbereich zur freien Landschaft einerseits einem höheren Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen, andererseits aber einen wandartigen Abschluß in diesem Übergangsbereich zu verhindern.

10. Richtfunktrasse

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird vom Schutzbereich der Richtfunktrasse Nr. 825 der Deutschen Telekom berührt. Die Trasse verläuft in einer Höhe von ca. 79 m über NN. Das Gelände überschreitet im Plangebiet die Höhe von ca. 65 m nicht, so daß eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs durch die hier festgesetzte ein- und zweigeschossige Bebauung nicht zu erwarten ist.

11. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca.	103.400 qm
Wohnbaufläche:	ca.	77.780 qm
Verkehrsfläche:	ca.	12.500 qm
öffentl. Grünfläche	ca.	3.650 qm
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:		
	ca.	9.470 qm
Wohneinheiten	ca.	140

12. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Vertrag über die städtebauliche Entwicklung (Bauplanungsvertrag), den Zwischenerwerb und die Erschließung von Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Moorkamp“ Ortschaft Gamsen zwischen der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) und der Stadt Gifhorn sichergestellt. Danach ist geregelt, daß alle Erschließungsanlagen, einschließlich der sonstigen öffentlichen Grünflächen sowie des öffentlichen Spielplatzes und der Bau des erforderlichen Regenwasserrückhaltebeckens von der GEG auf deren Kosten durchgeführt werden. Der Stadt Gifhorn entstehen dadurch keine Kosten.

Da die GEG Eigentümerin der gesamten Flächen ist, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Gifhorn, den 15.04.1996



Birth
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 "Carrierei"
Crataegus laevigata ("Paul's Scarlet")
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus avium
Prunus cerasifera
Prunus domestica
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Sorbus aucuparia

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

Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Lonicera xylostém
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
Viburnum opulus

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