

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 1
„Auf dem Berge“, 3. Änderung
und Erweiterung,
Ortschaft Kästorf

Inhalt

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz
6. Umweltbelange
7. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
8. Archäologie und Denkmalpflege
9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
10. Sonstige Hinweise

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

D) Flächenbilanz

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Zwischen den Straßen „Hauptstraße“ und „Am Mittelfeld“ der Ortschaft Kästorf befinden sich rückwärtige Grundstücksbereiche, die für eine Innenverdichtung geeignet sind. Dies ist auch der Wunsch von Anliegern, die hierzu eine Anfrage an die Stadt stellten.

Da bereits im Kernstadtbereich Bebauungspläne zur Nachverdichtung in der Aufstellung sind, soll dies ebenfalls für geeignete Bereiche in den Ortschaften erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung. Der Planbereich umfasst rd. 29.300 m², von denen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 8.790 m² versiegelt werden dürfen. Somit kann von den Möglichkeiten des Verfahrens Gebrauch gemacht werden.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits allgemeines Wohngebiet dar.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,93 ha und wird im Osten begrenzt durch die „Hauptstraße“, im Süden durch den „Bergweg“, im Westen durch die Straße „Am Mittelfeld“ und im Norden durch den „Sohleweg“. Es umfasst überwiegend bebaute Grundstücke, deren rückwärtige Bereiche derzeit als Hausgärten genutzt werden.

Die Grundstückszeile an der Straße „Am Mittelfeld“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Berge“, 2. Änderung, Ortschaft Kästorf von 1976, der mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung teilweise überplant wird.

Die Grundstückszeile entlang der „Hauptstraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) „Hamburger Straße – Hauptstraße“, die sich aktuell in der Aufstellung befindet. Die künftigen Regelungen der ÖBV werden für den entsprechenden Bereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden sein.

3. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig von 2008 (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Ferner ist die Stadt Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung festgelegt.

Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP festgelegt. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Der Planbereich an sich ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.



Auszug aus dem RROP 2008, Kartenblatt Nordwest

Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für Plangeltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,2 als allgemeines Maß der baulichen Nutzung dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft über die Kennzeichnung als Wasserschutzgebiet der Kategorie III hinaus keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Im Rahmen einer Verkehrsanalyse für den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn wurde für die „Hauptstraße“ entlang des Plangebiets eine Verkehrsfrequenzierung von 3.000 Kfz/Werhtag festgestellt.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplans

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Berge“, 2. Änderung, Ortschaft Kästorf umfasst innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereichs lediglich eine Grundstückszeile entlang der Straße „Am Mittelfeld“. Hier ist ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei einer maximal 2-geschossigen Bebauung.

Für den östlich an diese Grundstückszeile anschließenden Bereich bis zur „Hauptstraße“ liegt kein Bebauungsplan vor. Somit sind diese Flächen gemäß § 34 BauGB zu bewerten, was eine Bebauung in zweiter Reihe bisher ausschließt.

Der genannte Bebauungsplan wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung in dem entsprechenden Geltungsbereich geändert, der unbeplante Bereich wird einbezogen.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist die moderate Innenverdichtung auf großen Grundstücken in der Ortschaft Kästorf und um somit der nachfolgenden Generation die Möglichkeit zu eröffnen, z.B. auf Flächen der Eltern zu bauen.

Alternativen hierfür gibt es nicht, da dies als Wunsch von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümer geäußert wurde.

Diese Planung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden u.a. die Möglichkeit der Nachverdichtung zu nutzen ist. Der Innenentwicklung wird hier der Vorrang eingeräumt.

Auf die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl, als im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben ist, wird verzichtet, um auch in Zukunft ausreichend Raum für die Versickerung des Oberflächenwassers zu sichern. So wird zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate beigetragen und der überwiegende Teil der Fläche als belebter Boden bewahrt.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 1 „Auf dem Berge“, 2. Änderung, Ortschaft Kästorf werden weitergeführt. So wird das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Insbesondere aufgrund ihrer Frequentierung potentiell störende Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen. Sie würden eine zu große Unruhe in das vorhandene, ruhige Siedlungsgebiet der Ortschaft Kästorf tragen.

Die Baugrenzen werden in einheitlichem Abstand von 5 m von den Straßen „Sohleweg“, „Am Mittelfeld“ und „Bergweg“ festgesetzt. Aus Schallschutzgründen bezieht sich die Baugrenze entlang der Hauptstraße auf deren Fahrbahnachse und wird in einem Abstand von 20 m von dieser festgesetzt. Näheres hierzu ist unter 6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionschutz ausgeführt.

Die Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,4 werden aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Berge“, 2. Änderung übernommen, ebenso wie die maximal zulässige Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen.

Um keine unverhältnismäßigen Grundstücksaufhöhungen zu erhalten, wird ein Bezugspunkt festgelegt, an dem sich die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses von Gebäuden zu orientieren hat. Hierzu erfolgt aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen eine entsprechende Festsetzung. Damit wird sichergestellt, dass es keine zu großen Versprünge in den Geschossen der Gebäude gibt. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der zum jeweiligen Grundstück gehörigen Erschließungsstraße festgelegt. Bei Eckgrundstücken gilt das Mittelmaß beider Straßenabschnitte.

Um eine zu große und in diesem dörflichen Siedlungsbereich nicht verträgliche Verdichtung zu vermeiden, wurde die Zahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße reglementiert. So ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig. Dies sichert eine für das Gebiet angemessene Nachverdichtung und trägt den vorhandenen Mehrfamilienhäusern Rechnung. Für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen ist vom Bestandsschutz auszugehen.

Entlang der „Hamburger Straße“ in Gamsen sowie entlang der „Hauptstraße“ in Kästorf erfolgt derzeit die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift („Örtliche Bauvorschrift „Hamburger Straße – Hauptstraße“). Davon ist auch das Plangebiet dieses Bebauungsplanes betroffen. Für den Bereich einer Bebauungstiefe entlang der „Hauptstraße“ bzw. bis zu einer Tiefe von 50 m von der „Hauptstraße“ werden daher künftig zusätzlich zu den Regelungen dieses Bebauungsplanes die Vorgaben der ÖBV zu beachten sein.

2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hauptstraße“ sowie über die Anliegerstraßen „Sohleweg“, „Am Mittelfeld“ und „Bergweg“.

Die Erschließung der künftigen, rückwärtigen Baugrundstücke hat über die Vordergrundstücke von den genannten Straßen aus zu erfolgen und ist privatrechtlich zu sichern. Neue, öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

- Es werden für die hinteren bebaubaren Flächen keine Zufahrten festgesetzt. Diese werden privatrechtlich erfolgen. Hierbei ist das städtische Regelwerk des Fachbereichs Ordnung zur Anlegung neuer Zufahrten (Siehe Merkblatt veröffentlicht auf der Internetseite der Stadt Gifhorn) zu beachten. Zufahrten und notwendigen Einstellplätzen können im rückwärtigen, bisher geschützten Gartenbereich bei der Errichtung neuer Wohngebäude entstehen. Dies dient dazu in den bisherigen Gartenbereichen eine Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne neue öffentliche Straßen bauen zu müssen.

3. Grünflächen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges der Ortschaft Kästorf und ist umgeben von Wohnbebauung. Nördlich der Straße „Sohleweg“ schließen sich die Flächen der Diakonischen Heime mit ihren vielfältigen Nutzungen an. Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere Siedlungsbereiche, ebenso wie auf der Ostseite der „Hauptstraße“. Jeweils hinter der angrenzenden Bebauung im Osten und Westen schließt sich die freie Landschaft an, die geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und Wald ist.

Da vom Plangebiet aus die offene Landschaft gut zu erreichen ist, stehen den Anliegern ausreichend öffentlich zugängliche Freiflächen zur Naherholung zur Verfügung.

Die Anlage neuer Grünflächen ist daher nicht geplant.

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich ca. 600 m südlich des Plangebietes an der Straße „Am Sandberge“ sowie in der „Heinrich-Müller-Straße“ im Neubaugebiet „Hesegarten Nord“.

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen.

4. Belange der Landwirtschaft

Das Wohngebiet befindet sich in der Ortschaft Kästorf mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen, die für die dörfliche Lage typisch sind. Ein Grundstück im Plangebiet an der Hauptstraße wird auch noch teilweise als Unterstand landwirtschaftlich genutzt, daher erfolgt eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, um die landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern. Dies betrifft die Flurstücke 113/69, 113/70, 113/71, 113/72 und 113/73, der Flur 12, Gemarkung Gamsen. Im Verhältnis zum gesamten Plangebiet ist der landwirtschaftliche Betrieb nur von unwesentlicher Ausdehnung. Gegenüber der umgebenden Wohnbebauung weist der Betrieb keine unverhältnismäßige oder erdrückende Baumasse auf. Der zu der Hauptstraße ausgerichtete Betrieb stellt insbesondere zu der westlich benachbarten Wohnbebauung keine Störung dar.

Hier ist abzuwägen zwischen den Interessen der benachbarten Nutzungen untereinander, also der Wohnnutzung einerseits sowie den landwirtschaftlichen Nutzungen andererseits mit ihren jeweiligen Ansprüchen. Dies sind zum einen eine gewisse Wohnruhe sowie zum anderen die Interessen an einer landwirtschaftlichen Standortsicherung bzw. an zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Beiden Ansprüchen annähernd gerecht zu werden, erscheint am sinnvollsten durch die Beibehaltung der gegenwärtigen Situation, in der beide Nutzungen unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme nebeneinander bestehen können. Eine Änderung der planungsrechtlichen Gegebenheiten einseitig zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. durch Festsetzung der Fläche als Dorfgebiet, wie auch einseitig zugunsten der Wohnnutzung mit Ausschluss landwirtschaftlicher Nutzungen würde Spannungen und Konflikte womöglich erst hervorrufen, wo bisher keine bestehen. Es ist städtebaulich gewünscht und sinnvoll, diese alteingesessene Nutzung an der Hauptstraße der dörflichen Ortschaft Kästorf auf Dauer zu sichern ohne eine Störung der Nachbarn zuzulassen. Insofern wurde die gewählte „Fremdkörperfestsetzung“ für sinnvoll erachtet.

Landwirtschaftliche Flächen grenzen an das Plangebiet direkt nicht an. Auf der „Hauptstraße“ und dem „Sohleweg“ ist mit landwirtschaftlichem Verkehr im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

Da mögliche Emissionen durch die Landwirtschaft nicht gänzlich zu vermeiden sein werden und diese Situation für eine Ortschaft wie Kästorf typisch ist, sind diese von den Bewohnern des Plangebietes unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Auftreten sonstiger Immissionen (Staub, Erschütterungen usw.) im Plangebiet ist nicht bekannt.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Immissionsschutzes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Sämtliche für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den das Plangebiet umschließenden Straßen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen (u.a. der Deutschen Telekom Technik GmbH), die in ihrem Bestand und Betrieb gesichert bleiben müssen. Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilen dazu folgendes mit: „Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“

Die Wasserversorgung des Neubaugrundstücks wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Grundsätzlich soll anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden (vgl. Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Dazu eignen sich z.B. Dachbegrünungen sowie Teichanlagen oder Zisternen im Garten. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenversickerung auf den Baugrundstücken muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Dadurch wird ein zu hoher Abfluss in die Kanalisation und somit eine Überlastung dieses Systems mit den daraus resultierenden Folgen (insbesondere Überschwemmungen, Schäden an Gebäuden durch Hochwasser und Starkregen) vermieden. Zudem wird die Verwertung des Niederschlagswassers hierdurch gefördert.

Durch die Speicherung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser können die Auswirkungen der Nachverdichtung auf den Wasserhaushalt verringert werden. So kann z.B. durch die Verwendung von gespeichertem Regenwasser für die Gartenbewässerung der Abfluss reduziert und Trinkwasser eingespart werden.

Außerdem kann die Speicherung zu einer Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate und somit zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen, Beeinträchtigungen des belebten Bodens vorbeugen und die Grundwasserneubildungsrate sichern.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet TWSZ III B.

Im gesamten Geltungsbereich werden die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen entsprechend zu beachten sein.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) in dem Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, die die Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem örtlichen Brandschutzprüfer geregelt.

6. Umweltbelange

a) Naturschutz/Landschaftspflege:

Der Planung liegt teilweise ein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde, teilweise handelt es sich um Flächen gemäß § 34 BauGB. Da die Planung einem Vorhaben der Innenentwicklung zur baulichen Nachverdichtung dient und die Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei wird Bezug genommen auf § 13a Abs. 4 BauGB.

Alle Eingriffe, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erstmals ermöglicht werden, gelten gem. § 2a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist bei der Realisierung zu beachten.

Im gesamten Stadtgebiet, so auch im Plangebiet, sind Bäume mit mindestens 25 cm Stamm-durchmesser oder 80 cm Stammumfang durch die seit 1993 geltende „Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Gifhorn – Baumschutzsatzung – LB GF 13“ geschützt. Die Satzung ist bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung einsehbar oder unter der Home-page der Stadt Gifhorn – Lebenswert – Stadtplanung - Bauleitplanung - Städtebauliche Satzungen abrufbar.

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet noch in einem anderen, unter besonderen Schutz gestellten Gebiet.

Der Geltungsbereich liegt ebenfalls nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

b) Immissionsschutz:

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Regelungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Konkretes hierzu ist unter 6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz ausgeführt.

7. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Gefährdungen für Umwelt und Gesundheit vorliegen. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob Gefahren für die im konkreten Einzelfall vorgesehenen baulichen Nutzungen zu erwarten sind.

Im NIBIS Kartenserver sind keine Altablagerungen eingetragen. Ein Hinweis auf einen Altstandort ist nicht bekannt.

Altlasten:

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor. Eine Luftbildauswertung für das Plangebiet ist beantragt.

Immissionsschutz:

Verkehrslärm:

Grundlage für eine schalltechnische Beurteilung von städtebaulichen Planungen bildet im Allgemeinen die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Neben Hinweisen zur Ermittlung der

maßgeblichen Immissionspegel unterschiedlicher Lärmarten enthält das Beiblatt 1 Orientierungswerte als Anhaltswerte für eine schalltechnische Beurteilung des Straßenverkehrslärms (Hauptstraße). Diese Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann. Sie sind der Abwägung zugänglich.

Das Plangebiet liegt an einer innerörtlichen Durchgangsstraße („Hauptstraße“), die von Wagenhoff im Norden nach Gamsen und weiter in die Kernstadt Gifhorn im Süden führt. An drei Seiten wird das Plangebiet von ruhigen Anliegerstraßen begrenzt.

Die tägliche Verkehrsmenge (im Werktagsverkehr Montag bis Freitag in 24 Stunden) auf der „Hauptstraße“ liegt lt. einer Verkehrsanalyse von 2018 im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Gifhorn bei ca. 3.000 Kraftfahrzeugen.

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen wurde eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

Demnach liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete (WA) bei tags 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Diese Werte sind in einer Entfernung von ca. 40 m von der Fahrbahnachse eingehalten. Die Orientierungswerte für Misch- und Dorfgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, von 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden bereits in einer Entfernung von 20 m tags bzw. 6 m nachts von der Fahrbahnachse eingehalten.

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass die BImSchV rechtlich insoweit nicht strittig ist. Diese Werte sind tags wie auch nachts in einer Entfernung von ca. 20 m von der Fahrbahnachse eingehalten, was bedeutet, dass die Gebäudezeile entlang der „Hauptstraße“ mit den nach Osten ausgerichteten Seiten von Überschreitungen der Werte für allgemeine Wohngebiete betroffen ist.

Insofern wird die Baugrenze in einem Abstand von 20 m von der Fahrbahnachse festgesetzt. Dies wird im Rahmen der Abwägung für vertretbar erachtet, da die Werte für Misch- oder Dorfgebiete, wo Wohnen allgemein zulässig ist, sicher eingehalten werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich. Der Bereich entlang der „Hauptstraße“ ist bereits seit langem bebaut; lediglich zwei Grundstücke an der Straße stellen sich als Baulücken dar. Diese wären bereits vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB bebaubar. Weitere Bebauung ist lediglich in den ruhigeren rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz (Lärmschutzwand oder -wall) sind an der „Hauptstraße“ aus Belegungsgründen sowie aus ortsgestalterischen Gründen nicht möglich. Eine Orientierung von Aufenthaltsräumen, Terrassen und Gärten wird aller Erfahrung nach sinnvollerweise zur attraktiveren, dem Verkehr abgewandten Seite (hier nach Westen und somit zur lärmabgekehrten Seite) erfolgen. Zudem weisen die ohnehin aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderlichen Fenster und Verglasungen ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) und mehr auf.

Von der Bundesstraße 4 sind Immissionen im Plangebiet aufgrund des Abstandes von über 1 km innerhalb der bebauten Ortslage von Kästorf nicht in einem Umfang zu erwarten, der die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen würde.

Der Belang, dringend nachgefragten Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen, ist für die Stadt Gifhorn von außerordentlichem Gewicht. Dies insbesondere unter dem Aspekt der flächenschonenden Nachverdichtung und Aktivierung von Baulücken, wie es in § 1a des Baugesetzbuches genannt ist.

Vor diesem Hintergrund und in Abwägung aller Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits und dem Ziel, eine Nachverdichtung in dem vorhandenen Wohngebiet insbesondere für die ortsansässige junge Generation zu ermöglichen, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsbereich ist nicht mit landwirtschaftlichen Immissionen im Plangebiet zu rechnen.

8. Archäologie und Denkmalpflege

Archäologie:

Nach Unterlagen und Wissen der Unteren Denkmalschutzbehörde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Nördlich des „Sohleweges“ in einer Entfernung von ca. 60 m befindet sich ein archäologisches Denkmal.

Die mit der Realisierung der Baumaßnahme geplanten Erdarbeiten dürfen unter Einhaltung der folgenden Auflagen ausgeführt werden:

Der Beginn der Erdarbeiten – hierzu zählen der Oberbodenabtrag und sämtliche in den Boden reichenden Erdarbeiten – ist sobald wie möglich, mindestens aber zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn zu richten (ingo.eichfeld@gifhorn.de).

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Denkmalpflege:

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt.

9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP eingetragen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

10. Sonstige Hinweise

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Für den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans markierten Teil entlang der „Hauptstraße“ werden künftig die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) „Hamburger Straße - Hauptstraße“ zu beachten sein, die derzeit in der Aufstellung ist.

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen „Hauptstraße“, „Sohleweg“, „Am Mittelfeld“ und „Bergweg“ vorhanden. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe hat über die Vordergrundstücke zu erfolgen. Dies ist privatrechtlich zu regeln.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Kosten für die Stadt Gifhorn fallen für die Durchführung der Bauleitplanverfahren an. Kosten für die Erschließung fallen nicht an, da die Straßen bereits vorhanden und abgerechnet sind.

D) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	29.290 m ²
<u>Bisherige Festsetzungen:</u>		
Allgemeines Wohngebiet / unbepannter Innenbereich	ca.	29.130 m ²
Verkehrsfläche	ca.	160 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	29.130 m ²
Verkehrsfläche	ca.	160 m ²

Gifhorn, 18.01.2021


Matthias Nerlich
Bürgermeister

