

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12/64 "Drei Eichen"  
4. Änderung

### 1. Allgemeines

Der am 01.04.1970 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 12/64 "Drei Eichen" wird in einem Teilbereich von ca. 13.750 m<sup>2</sup> Größe geändert (4. Änderung).

Der Geltungsbereich dieser Änderung beinhaltet die Flurstücke 69/49; 71; 72/28; 73 tlw. und 80/45 der Flur 10 in der Gemarkung Gifhorn. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den geplanten Bolzplatz (Flurstück 70), im Norden und Osten an die freie Landschaft und im Süden und Südosten an die vorhandene Bebauung am Innungswall und der Tischlerstraße.

### 2. Anlaß und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan setzt bislang auf den Flurstücken 70 und 71 der Flur 10 eine Fläche für einen Bolzplatz fest. Diese Fläche ist jedoch nach der inzwischen im Plangebiet eingetretenen Entwicklung mit einer Größe von ca. 18.000 m<sup>2</sup> bei weitem überbemessen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Drei Eichen, Teilbereich 1, vom 31.01.83 hat sich die bauliche Nutzung im Planbereich erheblich verringert.

Deshalb ist nach dem heutigen Erkenntnisstand aus städtebaulichen Gründen nur noch eine Fläche zur Einrichtung eines Bolzplatzes von ca. 2.000 - 3.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Festsetzung für die gesamte Bolzplatzfläche sollte daher korrigiert werden, da an einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht festgehalten werden sollte, wenn die entsprechende ursprüngliche Nutzungsabsicht überhaupt nicht mehr besteht, sondern vielmehr feststeht, daß eine Inanspruchnahme der Gesamtfläche für einen Bolzplatz überhaupt nicht beabsichtigt ist. Schließlich muß dabei berücksichtigt werden, daß die Festsetzung eines privaten Grundstückes in einem Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche auch zu Einschränkungen für die Eigentümer führt, die nur bei einem wirklich bestehenden öffentlichen Interesse an der planerischen Festsetzung gerechtfertigt sind. Die Errichtung eines Bolzplatzes auf einer so großen Fläche würde auch im übrigen für die Stadt Gifhorn wirtschaftlich unververtretbar sein, <sup>da</sup> der Nutzen in keinem Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Aufwand stände.

In einem vorliegenden Wertgutachten des Gutachterausschusses für den Landkreis Gifhorn vom 17.09.1980 wurde die Fläche mit 40,-- DM/m<sup>2</sup> bewertet. In einem vergleichbaren Fall sind von der Stadt Gifhorn für den Ankauf einer Spielplatzfläche 50,-- DM/m<sup>2</sup> vereinbart worden.

Wegen der geänderten städtebaulichen Ausgangssituation und der wirtschaftlich nicht vertretbaren Anlage eines Bolzplatzes dieser Größenordnung sollte die günstige Gesamtlage des Gebietes genutzt werden, weitere Flächen für ein attraktives innerstadtnahes Wohngebiet zu erschließen. Die Fläche ragt stadträumlich betrachtet in die umgebende nahezu geschlossene Bebauung herein. Eine städtebaulich vernünftige Abrundung dieses Baugebietes ist hier mit vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand problemlos möglich. Dem städtebaulichen Ziel der Stadt Gifhorn, durch eine großzügige

Ausweisung günstigen Baulandes auch die Baulandpreise in der Stadt zu beeinflussen, kann damit weiter gedient werden. Im neuen Wohngebiet wäre die Errichtung von ca. 16 Einzel- und Doppelhäusern möglich. Das entspricht etwa 24 Wohneinheiten.

### 3. Abwägung mit anderen Interessen

Bei der Berücksichtigung der Anliegerinteressen des Plangebietes ist davon auszugehen, daß die Anlieger die künftige Bebauung als Beeinträchtigung ihrer bisherigen Wohnqualität (z.B. des freien Ausblickes) ansehen werden. Andererseits muß bedacht werden, daß die bisherige Festsetzung als Bolzplatzfläche bei ihrer Realisierung möglicherweise noch deutlich größere Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Wohngrundstücke mit sich bringen würde. Die bisher für die Anlieger günstige Lage ergibt sich lediglich daraus, daß die bisher festgesetzte Nutzung nicht realisiert worden ist. Unterbliebe die Planänderung und würde der Bolzplatz realisiert, wäre ebenfalls mit Einsprüchen seitens der Anlieger zu rechnen.

\*eine

Im übrigen sind die beschriebenen Anliegerinteressen den städtebaulichen Zielen einer sinnvollen Abrundung des Baugebietes und der Erschließung günstiger neuer Wohnbauflächen nachzuordnen.

In Frage könnte stehen, ob Belange des Natur- und Umweltschutzes durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden. Der betreffenden Wiese wird allerdings nur allenfalls eine mittlere ökologische Bedeutung zuzusprechen sein. Zwar ist das gesamte Planungsgebiet durch die Grundwasser-Verhältnisse des Allertalraumes beeinflusst und daher überwiegend feucht. Dadurch ergeben sich zeitweise Weidungen von Tierarten und der Bewuchs mit Seggen, Binsen und anderen Riedgräsern. Andererseits wird die Wiesenfläche von den Eigentümern von Zeit zu Zeit gemäht, so daß eine ungestörte Entwicklung von Tier- und Pflanzenarten dort schon bisher nicht möglich war. Offenbar ist man schon bei der Festsetzung im bisher gültigen Bebauungsplan nicht von einer ökologisch besonderen Bedeutung des Grundstücks ausgegangen. Bei einer Beibehaltung der bisherigen Planfestsetzung und deren Realisierung würde jedenfalls ebenfalls jegliche ökologische Bedeutung reduziert. Auch eine Entlassung der Fläche aus dem beplanten Bereich würde den Belangen von Umwelt- und Naturschutz nicht dienen, da dann die uneingeschränkte private Verfügungsgewalt der Eigentümer ohne Rücksicht auf mögliche ökologische Bedeutung wieder bestünde.

Wegen der mittleren ökologischen Bedeutung der Wiese aber erscheinen auch wirtschaftliche Aufwendungen für die mögliche Einrichtung eines Biotops nicht angemessen.

Durch die näherrückende Bebauung an das Landschaftsschutzgebiet Allertal-Barnbruch wird auch dieses Landschaftsschutzgebiet nicht beeinträchtigt. Schon bisher ist an den übrigen Teilen des Gebietes die Bebauung an die Grenze herangeführt. Bebauung und Landschaftsschutzgebiet werden getrennt durch einen stark frequentierten Fußweg, der auch von Rad- und Mopedfahrern genutzt wird. Es besteht also so zu sagen eine "natürliche" Trennungslinie zwischen beiden Bereichen.

Der oben beschriebenen Bedeutung der Wiese für Natur- und Umweltschutz ist daher gegenüber den oben beschriebenen städtebaulichen Zielen, die mit der Planänderung verfolgt werden, kein Vorrang einzuräumen.

#### 4. Festsetzungen im einzelnen

Für das westlich an das Planungsgebiet angrenzende Flurstück 70 bleibt die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12/64 "Drei Eichen" als Bolzplatz bestehen, so daß noch eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit einer Bolzplatzfläche zur Verfügung steht.

Aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung durch die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Bundesbahntrasse (vgl. Ausführungen zu 5.), den westlich gelegenen Bolzplatz und die weiter östlich gelegene Kreisstraße K 114 wird als

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Hierdurch soll eine über die vorhandene und durch den Bolzplatz zu erwartende Immissionsbelastung hinausgehende Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Immissionen im Gebiet selber und eine Überlastung der für Wohnzwecke geplanten Erschließungsanlagen vermieden werden. Darüberhinaus ist es städtebaulich unerwünscht, daß Einrichtungen für einen Versorgungsbereich in dezentraler Randlage zum gesamten Bebauungsgebiet "Drei Eichen" entstehen.

In Abstimmung auf die bauliche Nutzung in den angrenzenden Bereichen und den Übergang zur freien Landschaft nach Norden werden folgende Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise getroffen:

Zahl der Vollgeschosse	: Ein Vollgeschoß
Maß der baulichen Nutzung	: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4
Bauweise	: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind den angrenzenden Bereichen angepaßt worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Bereich der geplanten Änderung öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die künftigen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung würden somit dem Flächennutzungsplan der Stadt widersprechen. Es wird daher parallel zu dieser Änderung die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

#### 5. Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca.	13.750 m <sup>2</sup>
davon	
Verkehrsfläche	1.975 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	11.775 m <sup>2</sup>

6. Besondere Merkmale

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen, um so einer größeren Verdichtung in diesem Bereich entgegenzuwirken und den Charakter einer Einzelhausbebauung zu wahren.

Im nördlichen Bereich befinden sich zahlreiche erhaltenswerte Laubbäume. Für diese Bäume ist gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Danach sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch neue zu ersetzen. Damit wird auch dem Schutz des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes "Allertal-Barnbruch" Rechnung getragen.

7. Immissionsschutz

Nordwestlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Abstand die Bundesbahntrasse Gifhorn/Uelzen. Nach Auskunft der Deutschen Bundesbahn tritt hier am Tage in 25 m Abstand zur Trasse ein Mittelungspegel von ca. 62 dB (A) auf. Bei einem Abstand von 100 m kann der Mittelungspegel jedoch nach Bild 17 des Entwurfes der DIN 18005 Teil 1 von 1982 um 8 dB (A) gemindert werden, so daß der Mittelungspegel 54 dB (A) beträgt. Gemäß Ziffer 7.1 der o.g. Norm wird damit der T agwert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) eingehalten. Ein Nachtwert erübrigt sich, da in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr auf der Bahntrasse kein Zug verkehrt. Es sind somit keine gesonderten Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Die an den Planbereich angrenzende, als Bolzplatz festgesetzte Fläche beträgt ca. 5000 m<sup>2</sup>. Für den Bolzplatz selber werden ca. 2000 m<sup>2</sup> bis 3000 m<sup>2</sup> benötigt. Die verbleibenden Restflächen sollen dazu genutzt werden, um Schutzpflanzungen zu der angrenzenden Wohnbebauung anzulegen. So ist gewährleistet, daß zwischen Wohnbebauung und Bolzplatz ein mindestens 5,0 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen errichtet werden kann.

8. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke kann nur von Süden aus über den Innungswall erfolgen. Vorgesehen ist eine 5,50 m breite und ca. 200 m lange Erschließungsstraße, an deren Ende ein Wendehammer mit einem Wenderadius von 11,0 m vorgesehen ist. Darüber hinaus bietet der Wendebereich Platz für mind. 4 öffentliche Stellplätze. Der Ausbau soll in Form einer Mischfläche erfolgen, in der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Die Gesamtbreite von 5,50 m ist nach Ziff. 5.2.4 des Entwurfes 1981 der Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS; Teil: Erschließung, RAS-E erforderlich, da der Wohnweg nur einen einseitigen Anschluß hat und ca. 200 m lang ist. Eine Verringerung des Straßenquerschnittes ist bei einseitig angeschlossenen Wohnwegen nur bis zu einer Länge von max. 100 m möglich.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen liegen unmittelbar am Plangebiet und können erweitert werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz der Stadt Gifhorn. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an den Regenwasserkanal oder durch Versickerung auf dem Grundstück. Die Regenwasserableitung erfolgt über das Kanalnetz in den vorhandenen Graben, der östlich an das Plangebiet angrenzt und von da aus in südlicher Richtung bis zum Regenrückhaltebecken an der Osttangente. Um diesen Abfluß gewährleisten zu können, wurde ein Leitungsrecht vom Wendehammer in östlicher Richtung bis zum Graben festgesetzt. Das Gebiet kann an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Gifhorn

wöchentlich durchgeführt. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt. Die Energieversorgung Gifhorn stellt sicher, daß das Baugebiet mit Erdgas versorgt wird. Aus diesem Grund kann die Beheizung der Wohnungen mit Erdgas erfolgen.

Das Gebiet liegt bis zu 1,0 m tiefer als der angrenzende bebaute Bereich. Um die erforderliche Überdeckung der Versorgungsleitungen in statischer Hinsicht und bezügl. der Frostsicherheit zu gewährleisten, ist eine Auffüllung des Geländes um ca. 1,0 m erforderlich.

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

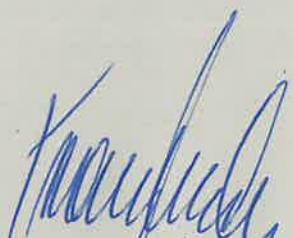
Nachteilige Auswirkungen auf die im Planungebiet wohnenden Menschen sind z.Zt. bei der Verwirklichung des Planes nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Werden zukünftig erhebliche nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Stadt Gifhorn ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

11. Kosten

Der Umfang des Erschließungsaufwandes richtet sich nach § 128 BBauG in Verbindung mit § 127 BBauG.  
Gem. § 129 BBauG trägt die Stadt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die übrigen 90% sind von den Eigentümern aufzubringen.  
Die nach § 128 BBauG anrechenbaren Kosten betragen nach überschlägigen Ermittlungen ca. 525.000,-- DM.

Gifhorn, den 04.02.1986

Der Stadtdirektor  
i.V.

  
(Trautmann)  
Bürgermeister



  
(Jans)  
Stadtrat