

URSCHRIFT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14/00 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 1 (südlicher Eyßelheideweg)

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung

Das Gebiet entlang des Eyßelheideweges im Süden Gifhorns zeichnet sich durch eine lockere, in Kiefernwald eingebettete Bebauung aus, die im Wesentlichen aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Die Grundstücke sind in der Regel recht groß (1.500 m² und z.T. erheblich größer) und in Teilen noch unbebaut. Dadurch ergibt sich der besondere Charakter einer Waldsiedlung, der als wichtigstes städtebauliches Ziel erhalten werden soll.

In letzter Zeit wurden vermehrt Bauanträge und Bauvoranfragen für eine weitere und dichtere Bebauung in diesem Gebiet gestellt. Aufgrund des damit verbundenen Druckes auf diesen Bereich ist eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1967 dringend geboten. Es ist sonst zu befürchten, daß der Charakter der Waldsiedlung mit seiner Einzelbebauung zerstört würde. Darüberhinaus entsprechen einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten, so daß auch aus diesem Grund eine Überarbeitung erforderlich ist.

Wegen der Größe des gesamten Plangebietes ist die Aufteilung in einzelne Teilbereiche vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt den Bereich mit dem derzeit dringlichsten Handlungsbedarf.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 13,5 ha. Er liegt im Süden Gifhorns zwischen dem Ortsteil Winkel im Westen und der Straße „Tannengrund“ im Osten. Im Norden wird er begrenzt durch den Eyßelheideweg und im Süden durch den Allerkanal.

Das Gebiet zeichnet sich durch große Grundstücke (weitgehend > 1.500 m²) mit überwiegend Einfamilienhausbebauung aus. Dazwischen befinden sich Grundstücke von erheblicher Größe (z.T. 10.000 m² und mehr), die noch unbebaut sind. Das ganze Gebiet liegt in einem Wald mit überwiegendem Kiefernbestand, so daß sich der Charakter einer Waldsiedlung ergibt.

Im Süden, entlang des Allerkanals, schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner- Winkeler- Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ mit seinen Forstflächen an das Plangebiet an.

3. Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 1994 wird der gesamte Bereich Süd-Gifhorns westlich der B 4 als Erholungsraum bezeichnet, der aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Raum ist dargestellt als aus Landessicht wertvoller Landschaftsteil, der für die Festlegung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft im RROP in Betracht kommt. Nördlich des Siedlungsbereiches Eyßelheideweg schließt sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Planbereich selbst keine besondere Zweckbestimmung zu.

An den Siedlungsbereich am Eyßelheideweg grenzt im Norden ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Im Süden des Plangebietes schließt sich südlich des Allerkanals und der DB-Strecke Hannover-Berlin ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für Erholung an.

Durch die vorgesehene Planneufassung erfolgen bezüglich der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als Waldsiedlung keine Änderungen. Auswirkungen auf die benachbarten Waldflächen ergeben sich dadurch ebenfalls nicht.

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbaufläche (Reine Wohngebiete) mit einer Geschossflächenzahl von 0,15 dar. Entlang des Eyßelheideweges verläuft eine Hauptversorgungsleitung (Erdgas).

Da durch diesen Bebauungsplan keine Änderung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist, ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5. Fachplanungen

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 wird der Geltungsbereich dargestellt als eine Waldsiedlung, die durch die charakteristische Grünstruktur geprägt wird. Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist zum größten Teil in Kiefernforst integriert, womit eine vollständige landschaftliche Einbindung gegeben ist. Eine Innenverdichtung durch Grundstücksteilung sollte nur in Einzelfällen vorgenommen werden, um die charakteristische Grünstruktur einer Waldsiedlung zu erhalten.

Das Maßnahmenkonzept beschreibt den Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil und empfiehlt den Erhalt und die Pflege der charakteristischen Siedlungs- und Freiraumstruktur. Für die südliche Geltungsbereichsgrenze entlang des Allerkanals wird der Erhalt gut eingegrünter Ortsränder empfohlen. Für den Bereich entlang des Allerkanals wird auch der Erhalt und die Entwicklung von Grünverbindungen im Rahmen eines Freiraumsystems empfohlen.

Der „Landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn 1998“ trifft zu dem Geltungsbereich keine Aussage.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 stellt den Planbereich als Gebiet dar, das extensive ruhige Erholung in Natur und Landschaft zuläßt (Ausschluß intensiver Erholungsformen).

6. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14/64 „Eyßelheideweg“ einschließlich 1. Änderung (Bereich Haselbusch) war der Geltungsbereich als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl war mit 0,2 und die Geschößflächenzahl mit 0,25 bei 1-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Je Bauplatz war nur 1 Haus mit höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Die Baugrenzen waren individuell, bezogen auf die jeweiligen Grundstücke, festgesetzt. So versprang die Baugrenze entlang des Allerkanals im Süden des Geltungsbereiches von 10 m bis 60 m (warum die Grenzziehung in dieser Weise erfolgte, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr nachvollziehbar).

Die Mindestgröße der Bauplätze war mit 1.500 m² festgesetzt. Diese Festsetzung wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 23.01.1985 für nichtig erklärt, mit der Begründung, die Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke könne der Wirkung von Bauverboten gleichkommen, solange die Mindestgrößen nicht vorhanden seien. Das Urteil bezog sich auf Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 14/64 „Eyßelheideweg“ einschl. 1. Änderung (Bereich Haselbusch), in denen einige Grundstücke die geforderte Mindestgröße nicht erreichten und deren Bebauung somit nicht möglich gewesen wäre.

Damit es diesbezüglich durch die erneute Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m zu keinen Konflikten kommen kann, werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14/00 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 1 (südlicher Eyßelheideweg) auch die bestehenden, kleineren Grundstücke berücksichtigt.

Über die oben aufgeführten Regelungen hinaus war festgesetzt, daß der natürliche Baumbestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten und zu erneuern ist. Eine Entfernung von Bäumen war nur zulässig, wo es zur Errichtung von Gebäuden unbedingt erforderlich war.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/00 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 1 (südlicher Eyßelheideweg) die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14/64 „Eyßelheideweg“ einschließlich 1. Änderung (Bereich Haselbusch) vor. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches ist die Überplanung in Teilbereichen vorgesehen.

Die Neufassung des Planes ist erforderlich, da als wichtigstes städtebauliches Ziel der Charakter des Wohngebietes als Waldsiedlung mit seiner lockeren Bebauung

und großen Waldgrundstücken erhalten werden soll. Durch den in der letzten Zeit vermehrten Druck auf dieses Gebiet durch Grundstücksteilungen und bauliche Verdichtungen ist jedoch zu befürchten, daß der Erhalt dieser Waldsiedlung ohne baulitplanerische Sicherung nicht möglich ist.

Der Siedlungsbereich des Eyßelheideweges, zu dem der Geltungsbereich gehört, wird geprägt durch die charakteristische Grünstruktur einer Waldsiedlung. Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist zum großen Teil in Kiefernforst eingebunden, womit eine vollständige landschaftliche Einbindung gegeben ist. Maßgeblich tragen hierzu die großen Grundstücksgrößen von 1.500 m² und mehr bei. Dadurch, daß die Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² beibehalten und festgesetzt wird sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden (GRZ/GFZ von 0,2, max. 2 Wohnungen je Wohngebäude), soll eine Verdichtung der Bebauung verhindert und der typische Charakter des Siedlungsgebietes als Waldsiedlung erhalten werden. Von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sind lediglich die Baugrundstücke ausgenommen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die angegebene Mindestgröße bereits unterschritten haben.

In Abwägung der Belange der Stadt- und Landschaftsgestaltung mit den - durchaus schwerwiegenden - Belangen der Eigentümer an weniger einengenden Nutzungen ihrer Grundstücke wird der Gewährleistung einer landschaftsgerechten baulichen Nutzung mit einer daraus resultierenden Beschränkung der Überbauung jedoch der Vorrang eingeräumt. Zudem besteht andererseits ein Vertrauen der bereits ansässigen Anwohner auf Erhalt des vorhandenen Siedlungscharakters (Waldsiedlung statt Entwicklung zu kleinteiliger Wohnbausiedlung, wie sie in anderen Bereichen der Stadt Gifhorn üblich ist).

Ferner kommt der umgebenden Landschaft, in der sich das Plangebiet befindet, aufgrund ihrer Bedeutung als Landschafts- und Naturschutzgebiet sowie als wichtiges Naherholungsgebiet (Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Erholung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1995) eine besondere Schutzwürdigkeit zu. Eine Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich hätte zur Folge, daß das Gewicht der Bebauung gegenüber der Landschaft erhöht und somit die derzeitige landschaftliche Einbindung der Siedlung zerstört würde.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohngebiete (Art und Maß der baulichen Nutzung)

Der Bebauungsplan Nr. 14/00 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 1 (südlicher Eyßelheideweg) setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Dies erfolgt, da die Festsetzung von reinen Wohngebieten nicht mehr der Tatsache einer allgemeinen Grund-Vorbelastung durch Störungen aller Art in Städten entspricht. Eine solche Festsetzung hätte nur deklaratorischen Charakter und könnte die daran geknüpfte Erwartung völliger Wohnruhe niemals erfüllen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden deshalb ausgeschlossen, da hierdurch der derzeitige Gebietscharakter zusätzlich zu stark beeinträchtigt werden könnte.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht zwar nicht exakt der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Reine Wohngebiete). Jedoch ist sie aus diesem entwickelt, da die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wurden und das allgemeine Wohngebiet somit in seinem Charakter dem des reinen Wohngebietes annähernd entspricht. Das planerische Ziel des Flächennutzungsplanes wurde damit, unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten, beibehalten.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, mit 0,2 (GFZ, § 20 BauNVO, = 0,2) bei I-geschossiger Bauweise festgesetzt, um keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung / Ortsbild) gegenüber der derzeitigen Situation zu erhalten. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden diesbezüglich im Wesentlichen beibehalten.

Zulässig sind jeweils nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude. Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll eine unerwünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Ziel ist es, die vorhandene, aufgelockerte Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in dem landschaftlich reizvollen Gebiet der Eyßelheide zu erhalten. Desgleichen soll verhindert werden, daß der vorhandene Baumbestand durch eine bauliche Verdichtung weitestgehend entfernt wird und somit der Charakter der Waldsiedlung ebenfalls verloren geht.

Darüber hinaus ist diese beschränkende Festsetzung aus Gründen der Erschließung erforderlich. Die einzelnen Grundstücke sind meist durch untergeordnete, gering bzw. nicht ausgebaute Stichwege erschlossen, die eine entsprechende Pkw-Frequentierung bei einer stärkeren baulichen Verdichtung nicht aufnehmen könnten.

Die Mindestgröße der jeweiligen Baugrundstücke ist auf 1.500 m² festgesetzt um den besonderen Gebietscharakter als Waldsiedlung zu wahren. Baugrundstücke, die die angegebenen Mindestgrößen unterschreiten, sind nur zulässig, wenn sie zur Zeit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bereits bestanden. Dies trifft auf einen Bereich am Buchenhain sowie weitere, vereinzelte Baugrundstücke zu, die verstreut im Plan-

gebiet liegen und für die daher eine räumlich-planerische Abgrenzung nicht sinnvoll ist.

Die Baugrenzen, die im bisherigen Bebauungsplan insbesondere entlang des Allerkanals sehr unterschiedlich mit einem verspringenden Abstand von 10 m bis z.T. 60 m von der südlichen Plangebietsgrenze verliefen, sind nunmehr einheitlich gefaßt. So sind die Baugrenzen entlang des Eyßelheideweges mit 10 m Abstand zur Straße und entlang des Allerkanals mit 20 m entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Entlang der sonstigen Verkehrsflächen haben die Baugrenzen in der Regel einen Abstand von mind. 5 m. Die gewählten Festsetzungen sollen ebenfalls dazu beitragen, das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes als Waldsiedlung aufrecht zu erhalten. Die überbaubare Fläche ist großzügig gefaßt, da den jeweiligen Eigentümern ein größtmöglicher Spielraum bei der Beplanung und Bebauung ihrer Grundstücke eingeräumt werden soll, der u.a. den Charakter dieses Wohngebietes auszeichnet.

Aufgrund der weit gefaßten Baugrenzen ist festgelegt, daß Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenso wird die ansonsten zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

Auch mit diesen Festsetzungen werden die bislang gültigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes im wesentlichen beibehalten.

Im bisherigen Bebauungsplan war festgesetzt, daß der natürliche Baumbestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten ist. Damit jedoch der Waldcharakter dieses Siedlungsbereiches gewahrt bleibt und nicht durch forstwirtschaftlich begründete Abholzungen gefährdet wird, wird diese Festsetzung modifiziert. Der Baumbestand auf den Grundstücken ist daher gemäß der städtischen Baumschutzsatzung festgesetzt. Darüber hinaus wurden markante und bedeutende Einzelbäume eingemessen und lagetreu in die Festsetzungen aufgenommen. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch neue zu ersetzen. Eine Auswahl an Gehölzen ist der anliegenden Pflanzliste zu entnehmen.

2. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke erfolgt über den Eyßelheideweg und die vorhandenen Stichstraßen. Im Bereich zwischen Marderweg und Iltisweg ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Im bisherigen Bebauungsplan war die Erschließung der anliegenden Grundstücke über den Iltisweg geplant. Da dies durch ein zwischenzeitlich im Einmündungsbereich erstelltes Abwasserpumpwerk nicht mehr realisierbar ist, erfolgt die Erschließung der anliegenden Grundstücke über eine neue Planstraße östlich des Iltisweges. Hierzu wird zwischen der Stadt Gifhorn und den Grundstückseigentümern eine vertragliche Vereinbarung geschlossen.

Die Wendeanlagen in den öffentlichen Stichstraßen haben einen Durchmesser von mindestens 12 m und sind somit für Rettungsfahrzeuge sowie dreiachsige Müllfahrzeuge hinreichend dimensioniert (s. EAE 85/95; Schaubild 32).

Die Zuwegungen „Igelweg“ und „Iltisweg“ sowie der dazwischen gelegene Weg sind Privatwege. Planungsrechtlich bestehen keine Gründe, diese Wegeflächen in öffentliche Verkehrsflächen zu ändern. Diese Flächen sind daher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

3. Grünflächen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Waldsiedlung (vorwiegend Kiefernforste), die von ihrer charakteristischen Grünstruktur und der sie umgebenden Landschaft geprägt ist. Hierdurch ist der Siedlungsbereich landschaftlich vollständig eingebunden und weist ein harmonisches Orts- bzw. Landschaftsbild auf.

Aufgrund dieser besonderen landschaftlichen Lage und Struktur des Wohngebietes ist der Baumbestand auf den Grundstücken auf Grundlage der in der städtischen Baumschutzsatzung vom 20.12.1993 aufgeführten Bestimmungen als zu erhalten festgesetzt. Demnach dürfen Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, einschließlich Kiefern und Eiben, mit Ausnahme der sonstigen Koniferen, Obstbäume und Birken, nicht bzw. nur nach Genehmigung der Stadt Gifhorn gefällt werden. Jeder Einzelbaum in dieser Größe stellt einen unverzichtbaren Baustein des Waldes und somit dieses besonderen Gebietscharakters dar. Wäre die Entfernung eines solchen Baumes zulässig, wären der 2., 3. und 4. Baum im Zuge der Gleichbehandlung ebenfalls vakant; im Resultat würde dies jedoch für den Charakter des Wald- und Wohngebietes am Eyßelheideweg eine Gefährdung darstellen. Aus diesem Grund wurde für den Geltungsbereich die Festsetzung des Waldbestandes gemäß der im Stadtgebiet geltenden Baumschutzsatzung gewählt. Besonders wertvolle und markante Einzelbäume wurden darüber hinaus lagetreu in die Festsetzungen aufgenommen.

Mit diesen Festsetzungen soll der Waldcharakter dieses Siedlungsgebietes erhalten werden.

4. Natur und Landschaft

Beurteilung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der ökologischen Landschaftseinheit des Aller-Oker-Tales.

a) Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Der Plangeltungsbereich zeichnet sich durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf großen Grundstücken aus. Der gesamte Siedlungsbereich des Eyßelheideweges ist eingebettet in Kiefernforst. Einige große Grundstücksflächen (bis ca. 12.000 m²) sind z.Z. noch unbebaut. So ergibt sich das Landschafts- bzw. Ortsbild einer gering bebauten Waldsiedlung, umgeben von Landschaftsschutzgebieten mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die Hauptbaumart des hier vorhandenen Nadelholzforstes ist die Kiefer; als weitere Baumarten sind eingestreut Eiche und Birke, Fichte, Douglasie und Lärche.

Die auf den unbebauten Grundstücksteilen überwiegend vorhandenen Altholzbestände haben insbesondere für die Fauna Bedeutung. Sie bieten Lebensraum für Höhlenbrüter und für zahlreiche Fledermausarten.

Der im Süden an das Plangebiet angrenzende Allerkanal stellt mit seinem „Ufer-saum“ aus Großbäumen (überwiegend Eichen) und Gehölzen einen wichtigen Grünzug im Süden Gifhorns dar.

Das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ schließt sich im Süden (südlich des Allerkanals) an den Planbereich an.

b) Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist durch Bebauung wenig überprägt (Versiegelungsgrad < 40 %). Es handelt sich hierbei überwiegend um Auesedimente und fluviatile Ablagerungen wie Talsande und Flugsanddünen, auf denen sich grundwassernahe Gleyböden entwickelt haben.

c) Schutzgut „Wasser“

Im Süden grenzt das Plangebiet in gesamter Länge an den Allerkanal, der als bedingt naturnahes Fließgewässer 2. Ordnung einzustufen ist. Das Retentionsvermögen in seinem Einzugsgebiet ist (entsprechend der näheren Umgebung) gering; die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel zu bewerten mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag (bezogen auf das obere Grundwasserstockwerk). Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung ist gering.

d) Schutzgut „Luft“

Die Luftqualität sowie die bioklimatischen Bedingungen des Plangebietes insgesamt sind aufgrund der lockeren Bebauung und der guten Durchgrünung mit Waldgehölzen als günstig einzustufen.

e) Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet wird geprägt durch Wald- und Gehölzbestand und darin harmonisch eingefügte Wohnbebauung. Der Erlebniswert der angrenzenden freien Landschaft ist mittel bis hoch und wird durch den locker bebauten Waldsiedlungsbereich nicht gestört.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 14/00 „Eyßelheideweg“, Neufassung, Teilbereich 1 (südlicher Eyßelheideweg) führt die bisher bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Eyßelheidegebietes einschließlich der Infrastruktur fort und modifiziert diese entsprechend den aktuellen Zielen einer landschaftsgerechten Siedlungsentwicklung.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt, denn es werden durch diesen Bebauungsplan keine neuen, über das bereits bestehende Maß hinausgehenden Baurechte geschaffen.

So wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan beibehalten (GRZ = 0,2) bzw. geringfügig herabgesetzt (GFZ = 0,2 gegenüber bisher 0,25). Die Baugrenze entlang des Allerkanals im Süden des Plangebietes ist einheitlich auf einen Abstand von 20 m von der südlichen Plangebietgrenze festgelegt, um einen homogenen Grünzug entlang des Allerkanals zu erhalten. Ebenso werden die Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit der Gebäude (1-geschossig) und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (max. 2 WE zulässig) beibehalten.

Zur Vermeidung einer dichten Bebauung und zur Erhaltung der charakteristischen Waldsiedlungs-Struktur ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² festgesetzt. Darüber hinaus ist der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung als zu erhalten festgesetzt; besonders wertvolle und markante Einzelbäume wurden zusätzlich lagertreu in die Festsetzungen aufgenommen.

Insofern ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die neue Planstraße westlich des Marderweges erfolgt ebenfalls kein auszugleichender Eingriff, da diese – in etwas anderer Trassenführung – im bisherigen Bebauungsplan bereits festgesetzt und somit zulässig war.

5. Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da der Geltungsbereich keine landwirtschaftlichen Flächen umfaßt.

6. Ver- und Entsorgung

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Neubaugrundstücke können an die im Plangebiet bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wer-

den. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der Energieversorgung Gifhorn sowie der Telekom.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Wendeanlagen bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können (z.B. Wendeanlagen).

7. Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes im Plangebiet sind die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung anzuwenden. Demnach müssen alle Baugrundstücke so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, daß der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Einsatzgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Dies ist durch die Festsetzung von öffentlichen Stichstraßen mit Wendeanlagen in ausreichender Dimensionierung (Straßenbreite 5,5 m; Wenderadius 6 m) sichergestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserleitungen und Hydranten sind für die Löschwasserentnahme ausreichend vorhanden und dimensioniert. U.a. stehen in den Wendeanlagen der Stichwege jeweils leistungsfähige Hydranten zur Verfügung.

8. Altlasten / Immissionsschutz

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

Südlich des Siedlungsbereiches befindet sich in rund 150 m Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze die Bahnstrecke Hannover-Berlin, die als ICE-Strecke ausgebaut wurde und 1997 in Betrieb ging. Im Rahmen des Streckenausbaus wurden – aufgrund eines umfangreichen lärmtechnischen Gutachtens - entlang des gesamten Wohngebietes Lärmschutzwände in Höhe von 3 m errichtet. Hierdurch werden die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV im wesentlichen eingehalten. Wo dies nicht der Fall war, wurden Lärmschutzfenster an den Gebäuden installiert, so daß davon auszugehen ist, daß diesbezüglich keine Konflikte bestehen.

Der Eyßelheideweg, der das Plangebiet im Norden begrenzt, weist laut Verkehrsanalyse von 1998 eine Verkehrsbelastung von ca. 5.350 Kfz/Tag auf. Aufgrund dieser Verkehrsmenge können nach gutachterlicher Abschätzung der schalltechnischen Situation die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im ungünstigsten Fall

in einer Größenordnung von bis zu ca. 8 dB(A) überschritten werden. Eine im November 2000 während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Verkehrszählung entlang des Eyßelheideweges ergab eine tatsächliche, maximale Tagesbelastung von 5.546 Kfz. Dies bedeutet gegenüber 1998 zwar eine Steigerung, jedoch ist diese wesentlich geringer ausgefallen, als die Prognose (5.890 Kfz/Tag) annahm, die der gutachterlichen Abschätzung der schalltechnischen Situation zugrunde lag. Ebenso ist der Lkw-Anteil mit aktuell 2,7 % niedriger als erwartet (5 %). Dies wirkt sich auf die zu bewertende Lärmsituation positiv aus, so daß von geringeren Überschreitungen der DIN-Werte im ungünstigsten Fall auszugehen ist. Die herangezogenen DIN-Werten sind zudem keine bindenden Grenzwerte sondern lediglich Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Da es sich bei dem Eyßelheideweg um einen bestehenden Verkehrsweg und bei dem Plangebiet um einen vorbelasteten Bereich mit größtenteils vorhandener Bebauung handelt, sind die gegebenenfalls auftretenden Lärmwertüberschreitungen allerdings vertretbar. Zudem werden durch die Neufassung des Bebauungsplanes keine neuen Baurechte geschaffen, so daß durch diesen keine Änderung der bereits vorhandenen Situation vorbereitet oder initiiert wird.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) in diesem Bereich aus technischen und städtebaulichen Gründen nicht realisierbar sind, käme lediglich die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) in Frage. Da dies allerdings nur für neu hinzukommende Bebauung gelten würde (vorhandene Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz), wäre dies eine Ungleichbehandlung der Bewohner dieses Gebietes und ist somit ebenfalls nicht sinnvoll.

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

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist im wesentlichen erfolgt. In einem Bereich (zwischen Marderweg und Iltisweg) ist die Erstellung einer neuen Planstraße zur Erschließung der künftigen, anliegenden Grundstücke vorgesehen. Es ist beabsichtigt, dies durch die Eigentümer durchführen zu lassen; anschließend wird die Straße als öffentliche Straße in das Eigentum der Stadt übergeben. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern geschlossen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die derzeit noch auf Privatgrundstücken liegen, werden nach deren Herrichtung an die Stadt Gifhorn übergeben.

3. Kosten / Finanzierung

Für die privaten Baugrundstücke werden in der Regel keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben, da üblicherweise lediglich ein geringer Ausbaustandard (wassergebundene Decke) der Straßen erfolgt.

4. Archäologie

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

D) Flächenbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt ca. 135.070 m²

Bisherige Nutzung:

– Wohngebiete (WR)	ca.	131.540 m ²
– Verkehrsflächen	ca.	3.440 m ²
– sonstiges (Flächen f. Versorgungsanlagen)	ca.	90 m ²

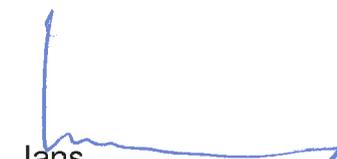
Künftige Nutzung:

– Wohngebiete (WA)	ca.	130.790 m ²
– Verkehrsfläche	ca.	4.190 m ²
– sonstiges (Flächen f. Versorgungsanlagen)	ca.	90 m ²

Gifhorn, den



Birth
Bürgermeister

Jans
Stadtdirektor

Anlage: Pflanzliste

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo - platanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus communis	Wilder Birnbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohren-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt