

URSCHRIFT

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 40/00 „Wolters Kamp“, 8. Änderung mit ÖBV

I.) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Im Zusammenhang mit der Entwicklung zahlreicher neuer Wohngebiete im südlichen Stadtgebiet gab es konkrete Überlegungen die Versorgung mit kirchlichen Einrichtungen für diese Bevölkerung auszuweiten. Seitens der ev.-luth. Paulus Kirchengemeinde war die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums geplant. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Nr. 40/74 „Wolters Kamp“, 6. Änderung, Abschnitt B aufgestellt, der auf einer Fläche am II. Koppelweg, die zunächst für Wohnbebauung vorgesehen war, eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festsetzte. Der Bau des Gemeindezentrums ist nicht mehr beabsichtigt. Der Bedarf an einer anderen Nutzung, die der derzeitigen Festsetzung entspricht, ist ebenfalls nicht vorhanden. Die Baulücke soll daher wieder ihrer ursprünglich beabsichtigten Zweckbestimmung zugeführt werden. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das sich in seinen Festsetzungen an den umgebenden Wohngebieten orientiert.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich schließt sich nördlich an den II. Koppelweg an und wird im Westen durch die Bebauung entlang der Beethovenstraße, im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Lisztstraße und im Osten durch das Grundstück der Anne-Frank-Schule und des Kindergartens begrenzt. Das Plangebiet ist unbebaut und liegt brach.

Am westlichen Planrand sind Teilflächen (Tiefe rund 1,5 m) der angrenzenden, bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke mit im Geltungsbereich erfasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40/74 „Wolters Kamp“, 6. Änderung Abschnitt B umfasst diese Flächen mit. Die spätere Grundstücksteilung blieb hinter der Gebietsausweisung Gemeinbedarfsfläche geringfügig zurück und diese Flächen wurden den westlich liegenden Wohnbaugrundstücken zugeschlagen. Formal unterliegen diese Grundstücksflächen der Gebietsfestsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“. Hier erfolgt eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen. Da insbesondere im südlichen Teil des Landkreises Gifhorn eine überdurchschnittliche Zunahme der Wohnbevölkerung festzustellen ist, erhält die Bereitstellung von Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Gifhorn als zentralem Ort eine besondere Bedeutung.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wurde 1978 wirksam. In dieser Fassung war für die betroffenen Grundstücke Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes führte zur Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - (wirksam seit dem 31.03.1994). Diese Darstellung wird mit der 84. Änderung des Flächenutzungsplanes wieder in Wohnbaufläche geändert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn weist den Änderungsbereich als ein Siedlungsgebiet mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt aus und schlägt zur Abhilfe eine Verbesserung der Durchgrünung vor. Damit widerspricht die Darstellung als Wohnbaufläche dem Landschaftsplan nicht. Eine Steigerung des Grünanteils zur Verbesserung der Durchgrünung kann auf Grund der Rahmenbedingungen jedoch nur im Bereich der privaten Gartennutzung erfolgen.

6. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 /74 "Wolters Kamp" 6. Änderung Abschnitt B setzt außer der öffentlichen Verkehrsfläche des II. Koppelweges Fläche für den Gemeinbedarf - Gemeinbedarf - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4, GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,8, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß. Die Fläche ist nahezu vollständig als überbaubare Fläche festgesetzt. Zur Abgrenzung der von der Umgebung abweichenden Nutzung ist an der West-, Nord- und Südseite des Plangebietes ein Pflanzgebot festgesetzt. Entlang des II. Koppelweges ist eine Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, in dem nur eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig ist.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Die Fläche stellt eine innerstädtische Baulücke dar. Nach wie vor besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Boden und der Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen, d. h. auch der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind vorrangig bereits erschlossene innerstädtische Flächen zu nutzen.

Wegen der bereits angrenzenden Wohnnutzungen ist eine gleichartige Nutzung der Fläche, da die bisher beabsichtigte Nutzung nicht mehr realisiert werden soll, folgerichtig. Andere Nutzungen, z. B. gewerblicher Art, würden hier zu Konflikten führen. Eine Erweiterung der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf ist nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dieses entspricht zum einen der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung von Gifhorn und zum anderen den angrenzenden Wohngebieten. Durch eine textliche Festsetzung sind die nicht beabsichtigten, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Plangebiet ausgeschlossen.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl von 0,3 sichergestellt, dass eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke, auch in verdichteter Form, möglich ist und dennoch ausreichende Freiflächen verbleiben. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass eine individuelle Anordnung der Gebäude ermöglicht wird und die nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der zwingend festgesetzten zweigeschossigen Bebauung entlang des II. Koppelweges wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen nehmen die Regelung auf, die für die westlich angrenzenden Flächen getroffen worden sind. Damit entsteht ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild entlang des II. Koppelweges. Die Festsetzung eröffnet den Rahmen, hier auch eine verdichtete Bebauung entlang des II. Koppelweges zu realisieren.

Zur Trennung von der am östlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzenden abweichenden Nutzung (Gemeinbedarfsflächen) wird auf den privaten Grundstücken eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die in ihrer Breite nicht unterschritten werden darf. Zur Bepflanzung sind die in der Anlage aufgeführten standortheimischen Gehölze zu verwenden.

2. Verkehr

Die Erschließung des Gebietes und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt für Kraftfahrzeuge über den II. Koppelweg und innerhalb des Plangebietes mittels einer neu anzulegenden Straße. Es ist beabsichtigt, den Ausbau als Mischfläche mit einer Breite von 6,50 m vorzunehmen. Am Ende der Straße ist ein Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) gemäß EAE 85/95 angeordnet. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsamtes (Landkreis Gifhorn) werden somit erfüllt.

Die Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke erfolgt nur über die neue Planstraße. Entlang des II. Koppelweges wird auf den Grundstücke ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, damit keine direkten Grundstückseinfahrten zum II. Koppelweg entstehen. Der II. Koppelweg liegt deutlich höher als die angrenzenden Grundstücksflächen und der Fuß- und Radweg ist zudem durch einen durchgehenden, baumbestandenen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Entlang der Hauptverkehrsstraße II. Koppelweg sollen möglichst wenig Einmündungen entstehen, die ansonsten auch sehr unübersichtlich und verkehrsgefährdend wären. Darüber hinaus ist der II. Koppelweg eine wichtige Schulwegverbindung.

3. Grünflächen / Spielplätze

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 Niedersächsische Spielplatzgesetz geregelt. Für das Plangebiet ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 58 qm Spielplatzfläche. Die Änderung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 40/74 „Wolters Kamp“ der in seinem Geltungsbereich bereits zwei Spielplatzflächen mit 3267 qm festsetzt. Der rechnerische Bedarf kann darauf noch mit untergebracht werden. In der 6. Änderung des o. g. Bebauungsplanes waren die jetzt erneut überplanten Fläche bereits als Wohngebiet mit enthalten. Ein Verzicht auf Spielplatzflächen findet daher nicht statt, so dass auch ein entsprechender Antrag bei der Bezirksregierung nicht zu stellen ist. Darüber hinaus stehen weitere Freiflächen im Bereich der angrenzenden Schul- und Kindergartenflächen zur Verfügung.

4. Naturhaushalt

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine neue Baurechte geschaffen, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen können. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sah bereits eine Bebauung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,4 vor. Eine wesentliche Änderung dieser baulichen Dichte erfolgt nicht. Ein Eingriff nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Damit sind die Vorschriften über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der Eingriffsfolgen entsprechend § 8 a BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Durch die Aktivierung einer innerstädtischen Restfläche wird vielmehr an anderer Stelle der Naturhaushalt vor Inanspruchnahme und Schädigungen geschützt.

5. Belange der Landwirtschaft

Die Fläche liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes. Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Im Verfahren ist seitens des Wasserwerkes angeregt worden eine Verbindung von der neuen Wasserleitung im Plangebiet zu der vorhandenen Leitung im Bereich des östlich angrenzenden Schul- und Kindergartengrundstückes herzustellen. Durch die Herstellung einer Ringleitung kann die Versorgung, insbesondere auch mit Löschwasser, gegenüber einer Versorgung über Stichleitungen gegenüber Störfällen erheblich verbessert werden. Zur Herstellung dieser Verbindung wird ein Leitungsrecht, in einer Breite von 1,5 m mit Abstandsflächen auf beiden Seiten der Trasse, zugunsten der Versorgungsträger von der Planstraße aus nach Osten zum angrenzenden Grundstück hin festgesetzt.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7. Altlasten / Immissionsschutz

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

Beeinträchtigungen, insbesondere von Lärm, könnten von dem östlich angrenzenden Schulen und dem Kindergarten ausgehen. Schulen und Kindergärten sind mit Wohngebieten aber untrennbar verbunden. Es sind keine das Wohnen wesentlich beeinträchtigende Belästigungen zu erwarten.

8. Nachrichtlich übernommene Planinhalte

Über dem Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 839. Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von ca. 74 m über NN nicht überschreiten. Die Trasse wird nachrichtlich übernommen.

9. Kreisarchäologie

In dem Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich dem ehrenamtlichen Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs.1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs.2 NDSchG).

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Stadt Gifhorn hat mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Es ist vorgesehen, dass die stadteneigene Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft die Straßen- und Tiefbaumaßnahmen durchführen wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden, soweit sie nicht bereits im Besitz der Stadt sind, an die Stadt übertragen. Die Erschließungskosten werden vollständig von dem jetzigen Grundstückseigentümer übernommen. Eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt Gifhorn entfällt somit.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die schmalen Streifen der Wohnbaugrundstücke am westlichen Plangebietsrand sind im Privatbesitz, hier sind allerdings keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich. Der übrige Teil der Flächen, die als Wohnbaugrundstücke genutzt werden sollen, ist im Besitz eines Grundstückseigentümers. Eigentümer des schmalen Flurstückes entlang des II. Koppelweges, das als Verkehrsfläche festgesetzt ist, ist die Stadt Gifhorn. Die Durchführung Boden ordnender Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden vom Erschließungsträger übernommen.

D) Flächenbilanz

Bisherige Festsetzungen	
Fläche für den Gemeinbedarf	6661 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	69 m ²
<hr/>	<hr/>
Plangebiet insgesamt	6730 m ²
Geplante Festsetzungen	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.871 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	859 m ²
<hr/>	<hr/>
Plangebiet insgesamt	6730 m ²

II. Örtliche Bauvorschrift

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. 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 Einfriedungen:

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

Um eine großzügige Wirkung des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen.

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 cerasifera	Kirschpflaume
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 cartharticus	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