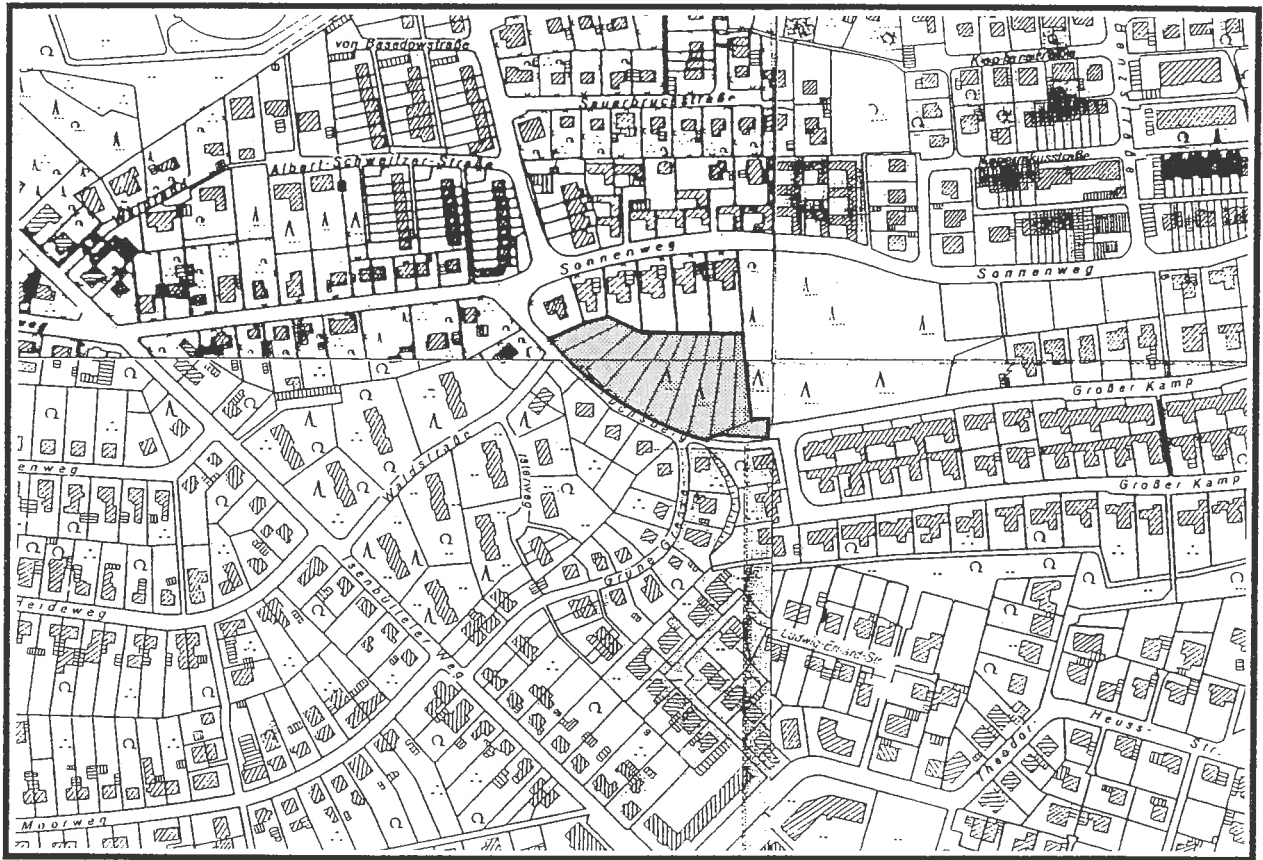


Stadt Gifhorn

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 41/01
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Großer Kamp“

Begründung



Übersicht DGK M 1:5.000

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle

Satzung
06.10.2003

Inhalt

	Seite
1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Lage im Raum	2
4. Übergeordnete Planung	2
5. Bisheriger Bebauungsplan	3
6. Anlaß und Ziel der Planung	3
7. Städtebauliches Konzept	3
8. Planinhalt	4
9. Grünordnung	5
10. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	9
11. Flächenbilanz	11
12. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
13. Umweltbericht	12
14. Auswirkungen der Planung	12
15. Hinweise	12

Anlage 1

Bebauungskonzept M 1:1.000

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 8/20, 8/21 etc. bis 8/29 der Flur 41, Gemarkung Gifhorn und wird räumlich wie folgt begrenzt: im Norden durch die erweiterte südliche Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke Sonnenweg 50 bis 60, im Osten durch das Waldgrundstück 9/8, im Süden im wesentlichen durch das Verkehrsgrundstück 77/1 „Am Fuchsberg“ und im Westen durch das Wohngrundstück 8/7 (Sonnenweg 50). Die vorhandene Parzellierung, die zugunsten der besseren Lesbarkeit in der Planzeichnung vereinigt worden ist, begründet sich auf eine seinerzeit geplante aber nicht umgesetzte Bebauung mit Doppelhäusern. Die Abgrenzung der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ergibt sich aus den Regelungen eines verbindlichen Kaufvertrages aus dem Jahre 1999, wo für ein Baugrundstück die Erschließung von der Verkehrsfläche „Großer Kamp“ aus gesichert wird.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 7.300 m².

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Nds. Bauordnung (NBauO)
- in der jeweils letztgültigen Fassung.

3. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im südlichen erweiterten Innenstadtbereich von Gifhorn, der neben Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Krankenhaus im wesentlichen durch eine heterogene Wohnbebauung geprägt wird.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes zeigt unterschiedliche Bauweisen. Positiv wirkt dabei die im Regelfall gestalterische Geschlossenheit eines jeden Wohnquartiers aufgrund der zeitnahen gemeinsamen Bauzeit unabhängig davon, ob es sich um z.B. um Kettenhäuser oder Geschosßwohnungsbauten handelt.

Die ehemalige Waldfläche ist weitestgehend geräumt mit Ausnahme von rd. 50 Einzelbäumen, die aber im rückwärtigen Bereich aufgrund der stark höhendifferenten Topographie und der zu erwartenden Baumaßnahmen nicht überlebensfähig sind. Hiervon ausgenommen ist der Bestand von zumeist Eichen entlang der Straße „Am Fuchsberg“.

4. Übergeordnete Planung

Nach den Darlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Stadt Gifhorn als Mittelzentrum u.a. die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugeordnet. Die vorgelegte Planung entspricht dieser Aufgabe vollständig und konkretisiert eine planungsrechtlich überholte Wohnflächenentwicklung in zeitgemäßer Ausführung.

Die Planänderung entwickelt sich gemäß § 8 (2) BauGB unverändert aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Gifhorn. Der FNP stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (mit einer Durchschnitts-GFZ von 0,4) dar.

5. Bisheriger Bebauungsplan

Die Erfassung des B-Planes mit Rechtsverbindlichkeit aus dem Jahre 1978 (vgl. auch als Darstellung ohne Normcharakter in dem Planteil mit der Planzeichnung) setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet mit einem 25 m tiefen Baufenster fest. Die GRZ und GFZ wird mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die handschriftlich ergänzte textliche Festsetzung (TF) „max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude“ erscheint aus heutiger Sicht bereits fortschrittlich.

Eine weitere und wesentliche textliche Festsetzung soll den Waldcharakter erhalten, erscheint aber aus heutiger Sicht als nicht ausreichend. Notwendig wäre hier ein Flächenpflanzgebot unter Nennung der notwendigen Dichte und der gewünschten Artenauswahl. Zweifelsfrei bezieht sich aber diese TF (Waldfläche zwischen Sonnenweg und „Planstr. B“, jetzt Großer Kamp) nicht auf den Bereich der vorliegenden Planänderung. Unter Anwendung der BauNVO in der Fassung von 1977 werden Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nicht angerechnet, so daß eine theoretisch weitgehende Versiegelung der Baugrundstücke ohne Kappungsgrenze möglich gewesen wäre. Eine grünordnerische Eingriffsbilanzierung ist somit nicht notwendig (vgl. auch Pkt. 9).

6. Anlaß und Ziel der Planung

Die Umsetzung des rechtsverbindlichen B-Planes war aufgrund vermutlich nicht marktge-rechter Nutzungskonzepte ohne Erfolg. Die Fläche befindet sich mittlerweile im Eigentum der Immobilienabteilung eines ortsansässigen Kreditinstituts. Als Restriktion für eine aktuelle Umsetzung dieser Flächenentwicklung nennt die Stadt Gifhorn in ihrem Aufstellungsbeschuß (VA vom 17.10.2002) die gewünschte Errichtung von „maximal 8-10 Einzelhäuser“.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Mai 2003 durch zweiwöchigen Aushang im Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Gifhorn statt. Im Juli/August fand die TÖB-Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung statt. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

Der Satzungsbeschluß wird für Oktober 2003 erwartet. Die Rechtskraft erfolgt durch anschließende öffentliche Bekanntmachung.

7. Städtebauliches Konzept

Das dem B-Plan zugrunde liegende Bebauungskonzept soll ein arrondierendes Wohnquartier schaffen, in dem sich Einzelhäuser um eine eigene Stickerschließung gruppieren und ausgewogene Grundstücksgrößen mit einer Regelgröße von ca. 700 m² aufweisen. Des weiteren ist insbesondere auf die südwestlich angrenzende waldartig durchgrünte Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen. So soll hier der Gehölzbestand oberhalb der Straße „Am Fuchsberg“ erhalten und ergänzt werden. Zum anderen ist zur östlich angrenzenden Waldfläche ein von baulichen Anlagen frei zu haltender Abstandsstreifen vorzusehen, der ein Hineinwachsen in die bis dato noch vorhandene Waldfläche verhindert.

Mit dem Privileg des innerörtlichen Bauens ist ein Anspruch zu verbinden, der auch im Einzelfall maßstabssprengende Vorhaben bzw. Prospektstandards im Einfamilienhausbau ausschließt. Ziel ist ein Wohnquartier als gebaute Gemeinschaft mit einem Wohnwert, der sich von reinen Parzellierungsgebieten mit eher gegeneinander wirkenden Individualbauten positiv absetzt. In der Stadt Gifhorn existiert keine Wohnungsnot, so dass eine Entwicklung nur über Qualität zu erreichen ist.

8. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ist so eine höhere Nutzungsvielfalt möglich, zum anderen wird die innerörtliche Lage mit ihren höheren Immissionen gewürdigt.

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, weil der Flächenbedarf und das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Standort und dessen Schutzwürdigkeit in Einklang zu bringen sind. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung.

Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist eine maßstäbliche und sich insbesondere von der Höhe her harmonisch angleichende Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse (l) und eine Firsthöhe von 9,0 m über Bezugspunkt OKFF EG entsprechen dem gewünschten Ortsbild und bilden so weiterhin den Rahmen für eine verträgliche Nachverdichtung. Die Firsthöhe von 9,0 m erreicht mit der zusätzlichen maximalen Sockelhöhe 9,75 m und schränkt den Bauherren in seiner freien Gestaltung nicht mehr wahrnehmbar ein. Die festgesetzte Sockelhöhe nimmt auch Bezug auf das stark bewegte Gelände, wo ansonsten im Sockelbereich ungewollte Ausbaumöglichkeiten bestehen. In der Verbindung zwischen festgesetzter Firsthöhe und Dachneigung (vgl. ÖBV) sind so viele Gestaltungswünsche möglich.

Die zulässige Traufhöhe entspricht der Mustervorstellung zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) der Stadt Gifhorn und betont die gewünschte eingeschossige Gestaltung.

Die zulässige Grundfläche für die bauliche Hauptnutzung des Grundstücks (Wohngebäude zzgl. Terrasse) wird in dezimaler Größe von 0,3 festgesetzt, so daß bei einer beispielhaften Grundstücksgröße von 700 m² eine gesamte Grundfläche von 210 m² inkl. Terrasse (annehmbare Regelgröße 15 m²) zulässig sind.

Weitere Nebenanlagen sind bis max. 45 % Gesamtversiegelung gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² ist ein wesentliches Moment öffentlicher Planung zur Steuerung privater Parzellierungswünsche. Kleinere Grundstücke und damit eine höhere Dichte würden die Qualität dieses Standortes aufweichen und den sparsamen Erschließungsausbau überlasten.

Damit die nach Planungsrecht zulässigen Einzelhäuser nicht zu nach tatsächlicher Nutzung Mehrfamilienhäusern werden und zu bodenrechtlichen Spannungen führen, ist neben der Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise die Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) auf zwei WE beschränkt. Diese Reglementierung entspricht dem politischen Willen der Stadt Gifhorn (vgl. Pkt. 6, Aufstellungsbeschluß).

Verkehrsflächen

Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Aufstellung des B-Planes. Im Ergebnis ist eine 5,75 m breite Mischfläche geplant, die mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m den Begegnungsfall PKW/LKW ermöglicht und einen zusätzlichen Versickerungstreifen aufweist. Dieser wird als Rasenmulde, evtl. mit einer Rigole gebaut und ist räumlich von der Pflasterfläche

z.B. durch Holzpoller oder durch auf Durchlass eingebaute Hochborde zu trennen. Solche Hochborde sollten dann in ihrer Oberfläche behandelt sein und sich somit dem gestalterischen Gesamteindruck der Freiraumplanung anpassen. Die Stickerschließung endet mit einer Wendefläche $r = 8 \text{ m}$ zzgl. 1 m Überhangstreifen, wo sämtliche Fahrzeuge durch Rangieren wenden können.

Bis auf 2 Randgrundstücke sollen sämtliche Grundstücke von der neuen Stickerschließung aus erschlossen werden. Somit wird ein in sich ruhender und geschlossener Bebauungszusammenhang ermöglicht. Damit das Erschließungskonzept nicht durch „private Lösungen“ mißachtet wird, sind die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auch in der Planzeichnung festgesetzt.

Das eingetragene Sichtdreieck berücksichtigt mit seinen Schenkellängen das auf der engen und kurvigen Straße Am Fuchsberg zu erwartende Tempo 30.

Auf eine zeichnerische Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird angesichts der Erschließungsform und -länge verzichtet. Diese kann nur als „Wohnstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen notwendige und wünschenswerte Abstände bzw. Freiräume und sind so großzügig festgesetzt, dass sich auch bauliche Nebenanlagen mit einem hohen Störpotential (Garagen, Carports, Stellplätze) innerhalb der Baugrenzen konzentrieren können. So werden zum einen lange und störende Zufahrten unterbunden, zum anderen wird die Vorgartenzone freigehalten. Dieser städtebauliche Gedanke begründet sich auch auf die eher schmale Verkehrsflächenbreite der Planstr. A.

Das Siedlungsbild soll von der Abfolge zueinander gewandter Haupt- und Nebengebäude gegliedert werden. Damit Nebengebäude nicht unverhältnismäßig wie Hauptgebäude wirken und das gewünschte Siedlungsbild verfremden, ist die Garagengrundfläche auf 60 m^2 beschränkt. Somit ist immer noch ein größeres Gebäude als eine nach NBauO maximal 9 m lange Grenzdoppelgarage möglich und es bestehen weitere Ausbaureserven für andere Nutzungszwecke. Die Grundfläche einer Garage mit einem ausgebauten Dach für Aufenthaltsräume wird auf die Grundflächenflächenzahl von $0,3$ mit angerechnet.

Die „Anti-Telegraphenmasten“-Festsetzung bezieht sich auf ein aktuelles Rundschreiben des Nds. Städte- und Gemeindebund vom 24.03.2003, wonach die Deutsche Telekom AG ihre Leitungen für Festnetzanschlüsse aus Kostengründen nur noch ausschließlich oberirdisch verlegen will.

9. Grünordnung

9.1 Naturräumliche Grundlagen und Bedingungen

Naturraum und Relief

Die Stadt Gifhorn liegt im Übergang zwischen den übergeordneten Naturräumlichen Einheiten Südheide und Obere Aller-Niederung. Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn teilt das Stadtgebiet, unter Berücksichtigung natürlicher und anthropogener Gegebenheiten, in sechs zu unterscheidende Landschaftseinheiten auf.

Der Bereich um die Straße "Am Fuchsberg" wird hierbei der Landschaftseinheit Allerdünen zugeordnet. Die Allerdünen liegen innerhalb der Landschaftseinheit des Allertals, sind also Bestandteil desselben. Die Allerdünen schichten sich 2 – 5 m über den 10 m mächtigen Tal-sanden der Aller auf, die Dünenrücken zeichnen sich durch Kiefernaufforstung aus dem 19. und 20 Jh. aus, die auch heute noch im Stadtgebiet erlebt werden können.

Das Plangebiet ist, bei einer mittleren Höhe von ca. 55 m üNN, als uneben zu bezeichnen. Im Plangebiet sind kurzfristig Höhenunterschiede von bis zu 2,5 m zu bewältigen.

Geologie und Boden

Die Geologie im Plangebiet beschränkt sich innerhalb dieser Erarbeitung auf den oberen Abschluss des geologischen Profils. Im Plangebiet herrschen silikatarmer Fein- und Mittelsande vor, aus denen sich durch Aufwehungen am Anfang des Holozäns Dünen entwickelt haben.

Im Rahmen der Bodenentwicklung bildeten sich hieraus Podsole. Der Podsol ist ein Auswaschungsbodentyp der sich auf silikatischen Lockergesteinen, in der Regel Sanden, unter kühlgemäßigten klimatischen Bedingungen entwickelt. Podsole tragen eine stark saure Rohhumus- oder Moderauflage der sich ein mehr oder weniger grauer Auswaschungshorizont anschließt. Aus ihm sind die Mineralstoffe, der Ton und die sog. Sesquioxide (Eisen- und Aluminiumoxide) in die sich anschließenden unteren Bodenschichten ausgewaschen. Die folgenden Bodenschichten sind durch Anreicherungen der o.g. Bodenbestandteile charakterisiert und werden Einwaschungshorizonte genannt. Farblich heben sie sich durch eine braunschwarze, rotbraune oder rostrote Verfärbung vom grauen Auswaschungshorizont hervor. Dort wo es periodisch zu Austrocknungserscheinungen im Boden kommt kann sich die sogenannte Orterde oder Ortsstein bilden. Im Plangebiet ist, auf Grund des bewegten Reliefs, kleinräumig mit einem nebeneinander unterschiedlicher Podsolarten zu rechnen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als gering einzustufen.

Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet kommen weder natürlich entstandenen noch anthropogen bedingte Still- oder Fließgewässer vor.

Das Grundwasser fließt großräumig in nördliche bis nordwestliche Richtung. Die Grundwasserneubildung wird in der Umgebung des Plangebiets, durch einen Versiegelungsgrad < 40 %, beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst ist unversiegelt, so dass die Grundwasserneubildungsrate zur Zeit nicht beeinträchtigt ist. Die Neubildungsrate des Grundwassers durch Niederschlag wird auf 100 – 175 mm/a geschätzt.

Klima

Makroklimatisch gilt die Stadt Gifhorn, auf Grund fehlender Reliefunterschiede, als homogener Raum. Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des Weser-Aller-Gebiets und ist, aufgrund der vorherrschenden westlichen Winde, maritim geprägt. Die Winde kommen im Sommer aus westlichen bis nordwestlichen Richtungen. Im Winter ist nach dem westlichen der südwestliche Wind bestimmend. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5°C. Durchschnittlich wird im Juli eine Temperatur von 17°C und im Januar werden 0,0 – 0,5°C erreicht. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beläuft sich im Plangebiet auf bis zu 700 mm.

Durch den Wechsel zwischen unterschiedlichen Vegetations- und Siedlungsstrukturen können sich auf der mesoklimatischen Ebene in der Umgebung des Plangebiets Unterschiede ergeben. Insgesamt ergibt sich durch die offene Bebauung und Durchgrünung ein als angenehm einzustufendes Stadtrandklima, welches sich durch gute Luftaustauschmöglichkeiten und ausgeglichene Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse auszeichnet. Das Plangebiet

selbst bildet auf der Mikroebene, auf Grund der Größe und Struktur, ein eigenes Klima aus, welches aber nur im Plangebiet selbst wirkt und keine Ausgleichswirkungen für die Umgebung mit sich bringt.

Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation beschreibt den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingriffe und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand entwickeln könnte.

Auf den oben beschriebenen bodensauren Sandflächen herrschen natürlicherweise Eichen- und Kiefern-mischwälder vor. Die potentielle natürliche Vegetation würde ein trockener Eichen-Buchenwald (*Fago-Quercetum typicum*) teilweise mit Übergängen zum Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum*) sein. Auf anlehmigen Sanden dominiert die Buche. Die säureliebende Strauchschicht setzt sich aus der Hülse (*Ilex aquifolium*), der Eberesche (*Sorbus aucuparia*), dem Wacholder (*Juniperus communis*) sowie dem Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), dem Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), der Schattenblume (*Maianthemum bifolium*) und dem Hainveilchen (*Viola riviniana*) zusammen. Auf reinen Sandböden dominieren in der Krautschicht säureliebende Gräser, Kräuter, Zwergsträucher und Moose. Neben der Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*) würde hier das Honiggras (*Holcus mollis*), die Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) sowie die Moose *Polytrichum attenuatum*, *Pleurozium schreberi* und *Hypnum cupressiforme* vorkommen.

9.2 Bestandsanalyse und Bewertung

Biotoppotential und Biotoptypen

Im Plangebiet ist eine Nadelwaldaufforstung, überwiegend bestehend aus der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und vereinzelt mit der Stiel-Eiche (*Quercus robur*) durchsetzt, als Lebensraumtyp vorherrschend. Laut Landschaftsplan der Stadt Gifhorn handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, welche großflächig durch ein Wohngebiet umgeben ist.

Landschaftsbild

Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch die Straße "Am Fuchsberg" begrenzt, im Norden schließen sich, ebenso wie in der weitläufigeren Umgebung, Einfamilienhäuser offener Bauweise an den Untersuchungsraum an. Im Osten schließt sich ein Nadelwald, überwiegend aus der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) bestehend, an. Das Plangebiet als auch der östlich angrenzende Nadelforst sind seit mehr als 25 Jahren bauleitplanerisch als Wohngebiet ausgewiesen und sind daher als Bauerwartungsland einzustufen.

9.3 Bebauungskonzept und seine Auswirkungen

Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Durch die Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist mit einer theoretischen maximalen Versiegelung von 45 % des Untersuchungsraums zu rechnen. Für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft ist durch die Realisierung des Planvorhabens mit Beeinträchtigungen in unterschiedlicher

Intensität zu rechnen. Auf den versiegelten Flächen ist mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, dem Lebensraumverlust für Flora und Fauna und kleinräumig mit einem Temperaturanstieg zu rechnen. Allgemein gehen Freiräume und die damit zusammenhängenden Funktionen als auch Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Demgegenüber ist positiv anzumerken, dass das Schutzgut Boden durch die Innenentwicklung innerhalb der Stadt Gifhorn vor negativen Beeinträchtigungen im Außenbereich geschont wird. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft werden durch die vorgeschriebene Versickerung auf den Grundstücken und im Straßenseitenbereich der Erschließungsstraße vermieden. Durch den Erhalt von Bäumen nördlich der Straße "Am Fuchsberg", einem Pflanzgebot auf den Baugrundstücken und den Pflanzempfehlungen auf der Fläche mit der Zweckbestimmung "Waldabstand" wird den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbild positiv entgegengewirkt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a (2) BauGB ist aufgrund des bereits vorhandenen Baurechts mit alter BauNVO von 1977 nicht erforderlich. Nach bisherigem Recht wäre im Planungsraum eine unbegrenzte Versiegelung durch Nebenanlagen ohne Anrechnung auf die Grundflächenzahl möglich. Die Einschränkung der Versiegelung auf nun max. 45 % stellt, im Vergleich zum aktuell gültigen Baurecht im Plangebiet, eine Verbesserung für die Belange von Natur und Landschaft dar, so dass kein Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG vorliegt.

Hiervon unberührt bleibt die Wirkung der Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Gifhorn. Die Bäume im Planungsraum sind über die BSS unmittelbar geschützt, die Regelungen der BSS sind weiterhin zu beachten.

Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Als Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Planungsraums wird das Anpflanzen eines Laubbaums der Pflanzenliste 1 pro 400 m² Grundstücksfläche empfohlen. Hierbei sind vorhandene und dauerhaft erhaltene Bäume anzurechnen. Diese Maßnahme wird durch § 9 (1) 25a BauGB gesichert.

Innerhalb eines nach § 9 (1) 25a i.V. mit 25b BauGB zu sichernden 7 m breiten Streifens nördlich der Straße "Am Fuchsberg" sind die 15 vorhandenen Eichen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² innerhalb dieser Fläche sind mindestens ein Baum und sechs Sträucher der Pflanzenliste 2 nachzuweisen. Fehlende Gehölze sind in mit einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Für Bepflanzungen auf der nach § 9 (1) 10 BauGB zu sichernden Fläche mit der Zweckbestimmung "Waldabstand" wird die Pflanzung mit Gehölze der Pflanzenliste 3 oder Heckenpflanzungen aus den Arten Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn empfohlen.

Maßnahmen während der Bauphase

Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume, unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“, zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ein Überfahren und sonstiges verdichten im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume ist zu unterlassen, gleichzeitig darf keine, auch nicht zeitlich begrenzte Ablagerung von Erdaushub oder das Errichten von Baustelleneinrichtungen auf diesen Flächen erfolgen.

10. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Erfahrungsgemäß werden heutige Wohnhäuser häufig entweder aus dem Prospekt verkauft oder ohne architektonische Steuerung in Eigenleistung geplant und errichtet. So entstehen Häuser, die manchmal wie abgestellt wirken und ohne Bezug auf ihr konkretes Umfeld bzw. die tatsächlichen individuellen Bedürfnisse ihrer Bewohner bleiben. Eine vorläufige Steigerung dieser Entwicklung sind sog. Hausvertriebe, die als Dritte verkaufen und in der Regel das Baugrundstück überhaupt nicht kennen.

Des weiteren droht dem Ortsbild Gefahr, wenn Bauherren mit einem höheren Budget sich ihre eigene Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen wollen und dabei das Mass der Verhältnismässigkeit aus den Augen verlieren. Die vorliegende B-Planänderung schränkt keinen Bauwunsch unlösbar ein, sondern bildet mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und dieser ÖBV einen ortsbildgerechten Maßstab.

Vor diesem Hintergrund übt jede verantwortungsbewußte Kommune den Spagat zwischen dem einfachen Weg rein marktwirtschaftlich geprägter Bauflächenentwicklungen und dem schwierigeren Weg einer verantwortungsvollen Quartiersentwicklung, wo das heute geplante auch aus Sicht der nächsten Generation noch Bestand hat.

Ziel dieser ÖBV gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO ist deshalb die Sicherung eines gestalterischen Konsens innerhalb eines arrondierenden Wohnquartiers. Der Stadt Gifhorn ist dabei bewußt, daß eine jede ÖBV häufig nur gestalterische Standardlösungen unterstützt.

Mit der **ÖBV Nr. II** werden die Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt. Ziel ist die Schaffung einer mäßigen Steildachlandschaft in einem gewünschten Spektrum von 30° bis 48°. Konkrete Dachformen werden nicht festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht sind Satteldächer wünschenswert.

Problem einer jeden ÖBV kann das Verhindern von architektonisch interessanten Lösungen sein fern der „Landhausstile“, die mit Aspikspossen-Fenstern und weissen Gesimskästen etc. ohnehin nichts mit der imitierten Bauweise zu tun haben.

Um moderne und dennoch sich einfügende Architektur zu ermöglichen, sind alternative Dachformen wie das Pult- und Tonnendach ausnahmsweise zulässig. Die Entscheidung hierzu liegt im Ermessensspielraum der Kommune.

Ferner sind (mit Ausnahme von modernen Pultdächer für zeitgemässe architektonische Lösungen) gleichschenklige Dächer festgesetzt, weil diese der Bautradition entsprechen und dem Betrachter eine gestalterische Ruhe vermitteln. Die Dacheindeckung bezieht sich auf ortsübliche Tonziegel bzw. Betondachsteine in einem Farbspektrum, welches die Sinne des Betrachters nicht nachhaltig stört und aufgrund der begrenzten Anzahl der Baugrundstücke den städtebaulichen Wunsch nach einem baulichen Zusammenhang trägt. Mit dem getroffenen Farbspektrum sind reine Brauntöne, graue und schwarze Farbtöne sowie alle bunten Farben (Blau, Grün, Gelb, Weiß etc.) nicht zulässig.

Dächer dienen dem Schutz des Gebäudes und sollen demnach geschlossen statt wie „aufgerissen“ wirken. So soll nur max. zwei Drittel einer Dachseite verändert werden dürfen. Mit dem Hinweis auf zulässige Solaranlagen wird dem Umweltschutz Rechnung getragen, allerdings sollen aus gestalterischer Sicht mögliche Solar- und Photovoltaikanlagen flach in die Dachfläche (= steile Dachneigung) integriert sein. Dachbalkone wirken wie Löcher und sind von daher nicht im Zusammenspiel mit Gauben zulässig.

Aufgrund der mäßigen Steildachneigung bis max. 48° sollte die Errichtung von Schleppgauben und vor allem von z.Z. trendigen abgewalmten Trapezgauben kritisch geprüft werden. Letztgenannte „erschlagen“ die Dachfläche und bleiben zugleich ohne Raumgewinn. Gaubenfenster sollten stets kleiner sein als die Fenster im Erdgeschoss.

Die **ÖBV Nr. III** im Bereich Fassaden ist sehr allgemein gehalten und bietet einen großen individuellen Gestaltungsfreiraum.

Hinweise:

- Putzfassaden sollten nicht strahlend reinweiß sein, damit das Gebäude nicht wie gewaschen wirkt
- Die gegenwärtig trendigen weißen Verblender erscheinen wegen ihrer Kontrastwirkung und ihrer künstlichen Effekthascherei (Bruchsteinmauerwerk im Riemchendekor) aus architektonischer Sicht eher bedenklich
- Fenster sind die Augen des Hauses und wirken besser, wenn sie farblich abgesetzt werden (dunkle Fassade = helle Fensterfarbe, helle Fassade = dunklere Fensterfarbe).

Wünschenswert ist aus städtebaulicher Sicht die harmonische Gestaltung von Fassade und Dach, wo eine in sich ruhende Farb- und Materialwahl sowie Fassadenachsen und -symmetrien zu einer höheren Wertanmutung führen. Ein gestalterisches Mit- und nicht Gegeneinander führt in der Regel zu einer sog. besseren Adresse, die für alle Beteiligte nur von Vorteil ist.

Die **ÖBV Nr. IV** im Bereich Nebenanlagen und Einfriedungen ist sehr allgemein gehalten und bietet einen großen individuellen Gestaltungsfreiraum.

Hinweise:

- Von Einfriedungen geht eine starke öffentliche Wirkung aus, so dass abweisendes Koniferengrün (insb. Lebensbäume und Scheinzypressen) vermieden werden sollten.
- Eine lebende Hecke (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn) ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit
- Stapelbare Betonpflanzkübel wirken sehr abweisend und damit ebenfalls unpassend.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Vorgarten die halböffentliche Visitenkarte seiner Bewohner und sollte von daher den Betrachter eher freundlich einladen als mit einer strukturarmen Gestaltung bzw. Bepflanzung abweisen.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 7.325 m², davon entfallen auf:

WA - Baugebiet	6.705 m ²	
davon 7 m Streifen „Anpflanzen/Erhalt“	900 m ²	
davon 8 m Streifen „Waldabstand“	500 m ²	
Nettobaulandfläche	6.705 m ²	91,5 %
Planstr. A	620 m ²	
Erschließung	620 m ²	8,5 %
Plangebiet	7.325 m ²	100 %

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingehenden Hinweise der Versorgungsträger über Normen und Vorschriften sowie technische Bedingungen werden bei der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt. Bereits bekannt ist:

Wasser- und Abwasser, Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt der Wasserverband Gifhorn durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Gifhorn sicher.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung in der Stadt Gifhorn.

Die Entsorgung von unverschmutzten Niederschlagswassers geschieht dezentral auf den jeweiligen Grundstücken durch Versickerung und / oder Rückhaltung z.B. in Mulden oder Zisternen. Für die Stadt Gifhorn entfällt die Entsorgungspflicht. Verschmutztes Wasser darf nicht zur Versickerung gelangen und ist der Abwasserbeseitigung zuzuführen.

Der Grundschutz an Löschwasserbedarf beträgt mind. 800 l/min. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

Strom, Gas, Telekom

Das Plangebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- (LandE Gifhorn GmbH) und Gasversorgung (Exxon Mobil Production Deutschland GmbH) sowie die der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig.

13. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) eine Verpflichtung zur Durchführung besteht.

In diesem Bebauungsplanverfahren soll eine UVP nicht durchgeführt werden.

14. Auswirkungen der Planung

Entwicklung der Stadt Gifhorn

Die Stadt Gifhorn berücksichtigt mit diesem B-Plan private Belange, stellt aber zugleich auch eigene Interessen wie die Reglementierung der Zahl der Wohnungseinheiten in das Verfahren mit ein. Mit dem getroffenen Regelungsgehalt eines qualifizierten B-Planes erscheint die innerörtliche Nachverdichtung als sehr positiv. Nach Beendigung eines langen Stillstands an diesem Mikrostandort sind für das Gemeinwesen durch Zuzug positive Impulse zu erwarten.

Nachbarschaft

Für die vorhandene Nachbarschaft sind objektive Nachteile nicht zu erkennen. Es wird eine Siedlungsfläche entwickelt, die sich in die Umgebung integriert. Erhaltenswerte Grünstrukturen werden gesichert und weiter vernetzt.

15. Hinweise

Realisierung

Die Stadt Gifhorn hat mit dem Vorhabenträger die Durchführung und Umsetzung der gesamten Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB einvernehmlich geregelt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

Altlasten

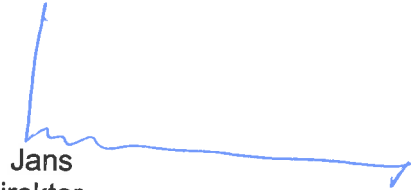
Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Gifhorn unverzüglich mitzuteilen.

Anlage 1 Bebauungskonzept M 1:1.000

Gifhorn, 22.10.2003



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

