

# Urschrift

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48/80

Freizeitpark "Flutmulde" Stadt Gifhorn

---

## Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufstellung
2. Plangebiet
3. Flächenaufteilung
4. Bauliche und sonstige Nutzung
5. Ver- und Entsorgung
6. Verkehrliche Erschließung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Maßnahme zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
9. Überschlägige Kosten / Finanzierung

### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Schaffung eines Freizeitparks auf dem Gelände "Flutmulde" und in Zusammenhang damit die Aufstellung des Bebauungsplanes "Flutmulde" ist erforderlich, um den in den letzten Jahren erheblich gestiegenen örtlichen Bedarf an Sportflächen verschiedener Art mit den erforderlichen Nebenanlagen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht decken zu können.

Der alte Sportplatz "Bleiche" genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Bevölkerung. Daher besteht seit langer Zeit die Absicht, an geeigneter Stelle dem Bedarf und der Nachfrage entsprechend Gemeinschafts- und Sporteinrichtungen anbieten zu können. Aus diesem Grunde hat die Stadt Gifhorn vor geraumer Zeit für den Planungsbereich erforderliche Grundstücke erworben und im Flächennutzungsplan dieses Gebiet bereits als Flächen für Sport- und Gebäudeanlagen ausgewiesen.

### 2. Plangebiet

Das Plangebiet wird etwa begrenzt im Norden durch die Aller, im Osten durch einen Aller-Altarm (Flurgrenze zur Flur 4), im Süden durch die Winkeler Str. und den Wiesendamm und im Westen ebenfalls durch einen Aller-Altarm.

Die genaue Begrenzung ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

### 3. Flächenaufteilung

Öffentliche Grünflächen und Flächen f.d. Gemeinbedarf	: ca. 119.300 qm
Öffentliche Straßen und Wege (einschl. öffentl. Parkflächen)	: ca. 21.000 qm
Wasserflächen	: ca. 20.200 qm

---

Gesamtfläche des Plangebietes ca.160.500 qm

Die Erschließungsflächen nehmen ca. 13,1 % der Gesamtfläche in Anspruch.

#### 4. Bauliche und sonstige Nutzung

##### a) Art der Nutzung:

Entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung des Plangebietes erfolgt überwiegend die Festsetzung Grünfläche, die als Sportanlage genutzt wird. Dabei ist der Bereich östlich des Sporthallenbereiches und nördlich des großen Parkplatzes als Freizeitsportbereich ausgewiesen. Dieser Teil liegt der Innenstadt am nächsten. Dieses ist von Bedeutung, da die Benutzer den Freizeitbereich in der Hauptsache zu Fuß von der Innenstadt aus erreichen.

Südlich und westlich des Sporthallenbereiches ist der Schul- und Wettkampfsportbereich mit Wettkampfbahn und Spielfeldern vorgesehen. Diese Nutzungen sind in enger Verbindung mit der Sporthalle zu sehen. Außerdem ist zur Nutzung dieses Bereiches im Gegensatz zum Freizeitbereich mit sehr viel größerem Fahrverkehr zu rechnen, so daß dieser Bereich nicht zur Innenstadt ausgerichtet zu sein braucht.

##### b) Öffentliche Verkehrsflächen:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkflächen dienen nur der Nutzung durch Besucher der Sporthalle und des Wettkampf- und Freizeitsportbereiches. Es sind im südlichen Teil zwei unmittelbar von der Winkeler Str. erschlossene Parkplätze für insgesamt ca. 240 PKW-Stellplätze vorgesehen. Außerdem ist in Verbindung mit der Fußgängerbrücke am nördlichen Ufer der Aller ein Parkplatz für ca. 30 PKW-Stellplätze für besondere Nutzergruppen vorgesehen.

Notwendige Einstellplätze gem. § 47 NBauO, die über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkflächen hinaus erforderlich sind, müssen im Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung der sportlichen Anlagen nachgewiesen werden.

Auf die Festsetzung größerer Flächen für die notwendigen Einstellplätze gem. § 47 NBauO wird verzichtet, weil keine Bindungen geschaffen werden sollen, die die künftige noch nicht endgültig feststehende Aufteilung der Flächen in einzelne Sportbereiche wesentlich erschweren oder unmöglich machen.

Innerhalb der öffentlichen Parkflächen können Verkehrsgrünflächen vorgesehen werden, die der Aufteilung und Abgrenzung dienen. Zu- und Ausfahrtsverbote sind zwischen den Flächen unterschiedlicher Nutzung festgesetzt, um einen reibungslosen Verkehrsablauf auf der Winkeler Str. zu gewährleisten.

Als Verbindung zwischen dem Parkplatz an der Sporthalle und der Fußgängerbrücke ist ein öffentlicher Weg vorgesehen, der auch als Anlieferungsweg, als Feuerwehrezufahrt und für den Anlieferverkehr des Aller-Ohre-Verbandes dient.

Östlich des Hausmeisterwohnhauses - etwa in der Höhe des Einmündungsbereiches Goethestraße in Winkeler Str. - besteht eine Feuerwehrezufahrt zum Allerarm. Diese Zufahrtsmöglichkeit soll erhalten bleiben.

c) Flächen für den Gemeinbedarf:

Innerhalb der Grünfläche sind 2 Flächen ausgewiesen, auf denen eine Bebauung mit zweckgebundenen Funktionsräumen zulässig ist.

I. Am östlichen Rand des Freizeitsportbereiches an der Winkeler Straße ist eine Fläche für maximal 2 Hausmeisterwohnhäuser ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, zulässigen Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse.

II. Am Nordrand des Plangebietes an der Fußgängerbrücke ist eine Fläche für die Sporthalle mit Gymnastikhalle, Kommunikationszentrum und Verwaltung ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die maximale Gebäudehöhe.

Die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe sind angegeben, da hiermit das Landschaftsbild erheblich bestimmt wird.

Eine weitere Gemeinbedarfsfläche ist nördlich der Aller ausgewiesen. Es handelt sich um die südliche Teilfläche des Betriebshofes des Aller-Ohre-Verbandes, die als Stell- und Lagerfläche genutzt werden kann.

d) Der für die Landschaft der Alleraue typische Baumbestand wird im B-Plan gem. § 9 (1) Nr. 25b BBauG als zu erhalten festgesetzt.

e) Für die Herstellung der Sportflächen sind Geländeaufschüttungen im östlichen und nord-westlichen Teil des Geltungsbereiches notwendig.

Die Höhe der Aufschüttungen macht eine Herausnahme des Geländes aus dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (Retentionsraum) notwendig.

- Genauer Angaben über Aufschüttungen, Bepflanzungen usw. werden einem gesondert aufzustellendem Ausbauplan vorbehalten. Auf diesbezügliche konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan wird verzichtet, um nicht Bindungen zu schaffen, die die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren.

## 5. Ver- und Entsorgung

### Abwasser

Das Einleiten des Abwassers der baulichen Anlagen in die vorhandene Schmutzwasserleitung des Ortes Gifhorn erfolgt über den quer über das Grundstück verlaufenden Hauptsammler. Das Regenwasser wird in die Aller eingeleitet bzw. versickert.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung des Ortes Gifhorn durch die Stadt Gifhorn.

### Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Elektroversorgung des Ortes Gifhorn durch die EVG.

### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig am westlichen Ortsausgang der Stadt Gifhorn an der Winkeler Straße und ist auch von der Umgehungsstraße im Westen Gifhorns gut erreichbar.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Ausbau der Erschließungsanlagen, soweit dies noch erforderlich ist, soll nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt.

Die Verwirklichung des Wettkampfsportbereiches darf erst nach Sicherstellung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgen (Hochwasserschutz). Die Herausnahme aus dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (Retentionsraum) erfolgt erst nach dem Ausbau der Aller (auf ca. 265 m).

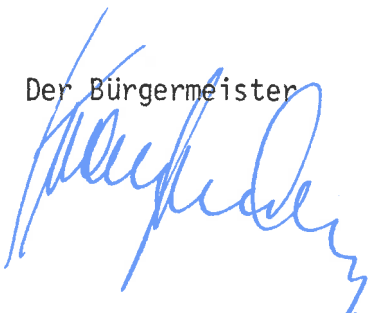
9. Überschlägige Kosten

Die Kosten für Ausbau der Wege, Straßen und Parkplätze einschließlich Beleuchtung und Oberflächenentwässerung sowie Maßnahmen des Hochwasserschutzes im Bereich der Aller werden mit rd. 1.750.000,-- DM veranschlagt.

Die Kosten werden in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Gifhorn aufgenommen.

Gifhorn, den 23. März 1982

Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor

