



Urschrift

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 51/81 "VOR DEM EYSSEL"
TEILBEREICH 1 DER STADT GIFHORN

0. Vorbemerkung
1. Situation/Bestand
2. Planungsanlaß/Planungsziele
3. Planungskonzeption
4. Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung
5. Kostenrahmen
6. Bodenordnende Maßnahmen

VERFASSER:

FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN GMBH
KURFÜRSTENDAMM 62, 1000 BERLIN 15

BEARBEITER:

JOHANNES FEHSE
PETRA GRODDE
ULF WERNICKE



BERLIN, IM August 1983

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Vorhaben und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757) sowie die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

0. VORBEMERKUNG

0.1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 23.3.1982 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich nördlich der Südtangente und westlich des Isenbütteler Weges aufzustellen. Dieser Bebauungsplan ist Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes, das als Städtebaulicher Rahmenplan für das Baugebiet "Vor dem Eysse!" in seinen Grundzügen bereits am 12.11.1981 vom VA zustimmend zur Kenntnis genommen worden war.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 51/81 "Vor dem Eysse!", Teilbereich 1.

0.2 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes zwischen dem Siedlungsbereich Heideweg/Moorweg und der Südtangente K 115.

Im Norden wird es begrenzt durch die südliche Bebauung des Moorweges (Bebauungsplan Nr. 26/66 Gifhorn Süd I der Stadt Gifhorn), im Osten durch den Isenbütteler Weg. Im Süden grenzt die Südtangente der Stadt Gifhorn, die K 115, das Gebiet ein, im Westen schließt ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes, bestehendes Kleingartengelände an.

Folgende Flurstücke sind betroffen:
Gemarkung Gifhorn, Flur 24

Flurstücke: 200/490, 200/491, 202/6, 202/9, 202/8, 202/2, 195/13
und 195/12 tlw., 47/4 tlw.

0.4 Vorbereitende Planungen

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der am 18.8.1978 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn. Darüber hinaus wurden von der Freien Planungsgruppe Berlin 1981 Untersuchungen zum Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktanalyse Gifhorn) und ein Städtebaulicher Rahmenplan für das Baugebiet "Vor dem Eysse!" in Gifhorn-Süd erarbeitet, die die Aussagen des Flächennutzungsplanes weiter konkretisieren sollten und als Vorarbeiten zur verbindlichen Bauleitplanung anzusehen sind.

0.4 Planungsablauf

23.03.1982	Aufstellungsbeschluß durch den Rat der Stadt Gifhorn
17.01.1983	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
18.01.-28.01.83	Vorgezogene Bürgerbeteiligung
02.03.-14.04.83	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
21.06.1983	Auslegungsbeschluß
01.07.-01.08.83	öffentliche Auslegung des Planentwurfs
23.08.1983	Satzungsbeschluß

1. SITUATION / BESTAND

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 15 ha und besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen, Brachland und Wiesenflächen. Neben einem behelfsmäßigen Sportplatz im Westen des Gebietes befindet sich eine Wohnparzelle am Isenbütteler Weg. Der vorhandene Baumbestand ist nach einer fachlichen Bewertung durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Gifhorn als (bis auf die eingemessenen Bäume) nicht schutzbedürftig oder erhaltenswert eingestuft worden. Die äußere Erschließung ist durch den Isenbütteler Weg und die K 115 sowie durch einen Überlauf der verlängerten Breslauer Straße gegeben.

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt das Gebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet dar, im Süden ist ein Schutzstreifen zur K 115 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Wohnbauflächen werden im Prinzip übernommen, werden jedoch im Gegensatz zum Flächennutzungsplan auf Grundlage der Rahmenplanung teilweise als reine Wohngebiete ausgewiesen. Eine dadurch notwendig werdende Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Stadt parallel betrieben (11. Änderung des Flächennutzungsplans).

Als weitere Zielsetzung soll die Anwendung kosten- und flächensparender Prinzipien berücksichtigt werden.

3. PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Städtebauliches Leitbild

Das Leitbild für den Planungsbereich läßt sich über die allgemeinen Zielsetzungen hinaus wie folgt formulieren:

- Das Teilgebiet soll einerseits aus seiner räumlich eigenständigen Lage heraus entwickelt werden, andererseits über Wegebeziehungen mit den umgebenden bestehenden und zukünftigen Baugebieten verknüpft werden.
- Überschaubare städtebauliche Quartiere (Wohngruppen, Nachbarschaften) sollen die Identifikationsmöglichkeiten der Bewohner mit dem Gebiet erhöhen.
- Das Erschließungsnetz soll unter kosten- und flächensparenden Gesichtspunkten dimensioniert werden und in sich die Voraussetzungen für eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung bieten.
- Die Bauflächen sollen für unterschiedliche Grundstücke nach Größe, Lage und Zuschnitt geeignet und für unterschiedliche Baustrukturen bereitgestellt werden.

3.2 Nutzungs- und stadträumliches Konzept

Entsprechend den Anforderungen aus dem städtebaulichen Leitbild werden drei Bebauungstypen definiert, die dem Entwurf zugrunde gelegt werden:

- **Freistehendes Einfamilienhaus**
Es ist eine im wesentlichen eingeschossige Bebauung auf 600 - 800 m² großen Grundstücken vorgesehen. Während Bereiche, die durch andere Bauformen städtebaulich gefaßt sind, als Füllelement anzusehen sind, werden in anderen Teilen stadträumliche Gestaltungsfestsetzungen vorgesehen.
- **Reihen- bzw. Kettenhaus**
Dieser Haustyp wird sowohl als raumbestimmendes Element zur Bildung der Grundstruktur als auch wegen seiner Wirtschaftlichkeit vorgesehen; er bildet das Gerüst des städtebaulichen Entwurfes. Es werden maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die dazugehörige Grundstücksgröße beträgt zwischen 250 und 400 m².
- **Hausgruppe und Doppelhäuser**
Eine Hausgruppe wird aus 4-6 Einzelhäusern gebildet, die sich möglichst eng um einen gemeinschaftlich zu nutzenden Bereich herum gruppieren. Dieser Bebauungstyp

ist in der Addition geeignet, eine abwechslungsreiche Struktur von offenem Raum und verdichteter Bebauung zu erreichen, ohne dabei auf die Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses verzichten zu müssen.

Für das Planungsgebiet ergibt sich aus dem Bebauungskonzept in etwa folgende Verteilung nach Bebauungstypen:

Bebauungstyp	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohneinheiten
Reihen-, Stadt- u. Kettenhäuser	40	70
Hausgruppen	25	50
Einfamilienhäuser	115	115
Summe	170	225

3.2 Verkehrskonzept

Die äußere Anbindung erfolgt über den Isenbütteler Weg und über die Südtangente. Es ist beabsichtigt, daß die Stadt Gifhorn die K 115 als Gemeindestraße übernimmt. Ein untergeordneter Überlauf ist zur Breslauer Straße vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Hauptachse in Ost-West-Richtung und im wesentlichen über Stichstraßen mit Wendeflächen. Die Hauptachse wird verkehrsberuhigt ausgebaut, die anderen Erschließungen werden als Mischflächen und dementsprechend sparsam dimensioniert ausgewiesen.

Darüber hinaus sind Fußwege bzw. kombinierte Rad-/Fußwege vorgesehen, die die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes erhöhen.

Ruhender Verkehr

Es wird davon ausgegangen, daß jeder Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, carport oder eine Garage möglichst direkt zuzuordnen ist – also auf dem eigenen Grundstück liegt. Dies gilt auch für die stadthausartigen Bebauungstypen. Öffentliche Stellplätze werden entlang der Hauptachse und dem Isenbütteler Weg sowie in den Stichstraßen im Straßenraum ausgewiesen.

3.4 Freiflächenkonzept

An der Südtangente wird ein zu Lärmschutzzwecken vorgesehener Erdwall im mittleren Bereich verbreitert aufgeschüttet und als Abgrenzung zum Wohngebiet als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Hier ist auch ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Damit ist eine ausreichende Versorgung des Gebietes nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes sichergestellt.

Entlang der Hauptachse und am Isenbütteler Weg ist, ebenso wie an besonderen Stellen der Mischflächen, eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen.

3.5 Stadttechnik

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist sichergestellt.

Im Planungsgebiet notwendig werdende Transformatorstationen und ihre Standorte sind im weiteren Verfahren zu klären.

Die Schmutzwasserleitungen werden über zwei Pumpstationen im Süden und Südosten des Baugebietes an die zentrale Abwasserleitung angeschlossen.

Die Oberflächenwasser werden dem geplanten Regenrückhaltebecken im Anschlußbereich östlich des Isenbütteler Weges bzw. südlich der Südtangente zugeführt, soweit sie nicht direkt im Gebiet versickern. Der Nachweis für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird vom Ingenieurbüro König, Braunschweig, erstellt.

Für die Grundstücke, die nicht direkt an Verkehrsflächen liegen, die von der Müllabfuhr befahren werden, werden Müllbehälterstandplätze innerhalb des Straßenraums in maximal 40 m Entfernung ausgewiesen.

4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der Nutzung wird zwischen Bereichen mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet unterschieden und damit gemäß den Lagequalitäten eine Zonierung vorgenommen, die gegenüber dem Flächennutzungsplan eine weitere Differenzierung darstellt. Die Festsetzung Reines Wohngebiet kommt nur in den Gebieten nördlich der Wohnsammelstraße zur Anwendung. Überwiegend wird das Gebiet als Allgemeines

Wohngebiet ausgewiesen, allerdings werden hier die sonst in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe und die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen etc.) im Sinne eines ruhigen Wohngebietes ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Um eine der Lage entsprechende städtebauliche Verdichtung zu erreichen, werden am Isenbütteler Weg, am südlichen Rand der Hauptachse und an der Verbindung zum Wacholderweg zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt. In den übrigen Bereichen ist nur ein Vollgeschöß zulässig. Die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl werden entsprechend den nach § 17 BauNVO der festgesetzten Geschößzahl zuzuordnenden Werten vorgesehen, die GFZ bleibt dabei teilweise unter den zulässigen Höchstwerten.

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wird eine offene Bauweise ausgewiesen, nur an Teilen des Isenbütteler Weges bzw. an der Wegeverbindung zum Wacholderweg, die für verdichteten bzw. Mietwohnungsbau vorgesehen sind, ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden mit Bebauungstiefen zwischen 16,0 und 20,0 m angeboten; damit wird eine breite Palette unterschiedlicher Hausformen möglich.

Von der Festsetzung von Baulinien wird nur sparsamer Gebrauch gemacht, um unnötige Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit zu vermeiden. Allerdings kann nicht gänzlich auf solche Festsetzungen verzichtet werden, da ein Minimum an städtebaulichem Erscheinungsbild gewährleistet werden muß. Dies bezieht sich auf einige Situationen an der Hauptachse und auf stadtbildprägende Teilstücke in den Erschließungsstichstraßen. In diesem Zusammenhang ist auch die Ausweisung der Stellung der baulichen Anlagen/Firstrichtung zu sehen; sie dient ebenso wie die textliche Festsetzung der Ausnahmeregelung bei Baugrenzen und Baulinien der Gliederung und Organisation des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Hierdurch werden einerseits Rahmenbedingungen vorgegeben, innerhalb derer andererseits individuelle Gestaltungsfreiheit ermöglicht wird.

4.3 Verkehrsflächen

Die Funktion der Verkehrsflächen wurde schon zuvor beschrieben (3.2). Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt insgesamt als Mischfläche bzw. als Fuß- und Radweg in der nach RAS-E (1981) notwendigen Dimensionierung. Lediglich der vorhandene Feldweg im Norden des Gebietes wird in seiner alten Breite als Fußweg beibehalten.

Über die notwendige Dimensionierung der RAS-E hinaus werden die Wendekreise für die städtischen Müllfahrzeuge von 18 m auf 20 m ausgelegt.

4.4 Versorgungsanlagen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung werden die notwendigen Transformatorenstationen vorzusehen sein. Die Anzahl und genaue Lage muß noch geklärt werden.

Für die Abwasserbeseitigung sind zwei Pumpstationen vorgesehen.

Die durch das Gebiet führende Ergasleitung der Texaco liegt überwiegend unter dem öffentlichen Wegenetz bzw. im Bereich öffentlicher Grünflächen. Im Bereich der Südtangente (Parallelverlauf von Gasleitung und Lärmschutz) ist die Ausbildung der Lärmschutzanlage mit der Texaco abzustimmen. Die Schutzabstände sind zu beachten. Die an der nördlichen Planbereichsgrenze verlaufende Gasleitung der EVG liegt ebenfalls im öffentlichen Wegenetz.

4.5 Grünflächen

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen befinden sich an der Südtangente; in diesen ist auch der öffentliche Spielplatz vorgesehen.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An der Südtangente sind Flächen umgrenzt, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Die vorgesehenen Maßnahmen - begrünter Erdwall und teilweise Ergänzung durch Schutzmauern - sind in der Weise durchzuführen und zu unterhalten, daß die Schallemissionen von der K 115 das Wohnen nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht stören.

Auf der Grundlage der zweiten Fortschreibung des Generalverkehrsplans sind stündliche Verkehrsmengen von 150 Kfz/h am Tag und 32 Kfz/h in der Nacht errechnet worden. Aus diesen Werten ergeben sich bei einem Abstand von 20,5 m von der Fahrbahnmitte folgende Dezibelwerte:

am Tag	54 dB (A)
in der Nacht	48 dB (A)

Bei einem anzustrebenden Planungsrichtpegel von maximal 40 dB (A) in der Nacht bzw. 50 dB (A) am Tage muß eine Lärmschutzwand an der Straßenbegrenzungslinie eine Höhe von mindestens 2,50 m haben. Dieser Wert kann in den übrigen Bereichen bzw. bei dem aufgeschütteten Wall unterschritten werden, wenn die o.a. Planungsrichtpegel nicht überschritten werden.

5. KOSTENRAHMEN

Für die Ermittlung der durch eine Durchführung entstehenden Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt zur Verschaffung eines Überblickes nur eine quantitative Erfassung der kostenverursachenden Maßnahmen sinnvoll. Die Kosten können ohne größeren Aufwand durch den Einsatz von Einheitspreisen präzisiert werden, allerdings auch nur mit einem eingeschränkten Aussagewert, da zum Realisierungszeitpunkt schon gänzlich andere Verhältnisse herrschen können.

5.1 Gesamtflächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Größe des Planungsgebietes	147.110	
Baugebiete		107.930
Verkehrsflächen ¹⁾		30.425
Grünflächen		6.860
Flächen für Versorgungsanlagen		250

1) einschließlich K 115 und Isenbütteler Weg

5.2 Verkehrsflächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Verkehrsflächen	30.425	
Fußwege (Regelbreite = 3,0 m)		2.525
Mischflächen ¹⁾ (Regelbreite = 5,5 m)		7.170
Straßen ²⁾		20.730

1) einschließlich Wendeplätze und Stellplätze

2) einschließlich Stellplätze sowie Anteile Isenbütteler Weg und K 115; Bestand: 10.480 m²

5.3 Grünflächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Grünfläche	6.860	
Spielplatz		1.000
Schutzgrün		5.860

5.4 Umfang des Erschließungsaufwandes gem. § 127 ff BBauG

		Größe	Einheits- preis	Summe
Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen				
- Verkehr	m ²	19.945		
- Grünanlagen	m ²	6.860		
Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung				
- Neubaukosten Isenbüttele Weg	m ²	1.660		
- Neubaukosten der (Wohnsammel-) Straßen	m ²	10.250		
- Neubaukosten Wohnwege (Mischflächen, Regelbreite 5,5 m einschl. Wendeanlagen)	m ²	5.510		
- Neubaukosten Fußwege	m ²	2.525		
- Ausbaukosten Einmündung K 115	m ²			
- Straßenbeleuchtung	lfdm	1.600		
- Fußwegebeleuchtung	lfdm	400		
- Herstellung der Grünflächen an der K 115	m ²	5.860		
- Herstellung des Kinder-spielplatzes	m ²	1.000		
- Entwässerung der Erschließungsanlagen	lfdm			
- Herstellung der Immissionsschutzanlagen	lfdm			
- Ingenieurkosten				
<hr/> Gesamtkosten				
./.. Erschließungsbeiträge				
<hr/> Bei der Stadt verbleibende Kosten				

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf

ca. DM 3.800.000,-- (Stand Juni 1983)

(Erwerb und Freilegung der öffentlichen Flächen sowie erstmalige Herstellung der Anlagen).

Entsprechend § 129 Abs. 1 des BBauG trägt die Stadt 10 % des Erschließungsaufwandes. Das sind DM 380.000,--.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Realisierung der Erschließung und der Bebauung ist aufgrund der bestehenden Besitzverhältnisse nur nach einer Bodenordnung möglich. Dabei soll versucht werden, möglichst zu einer freiwilligen Bodenordnung zu kommen.

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Plätze und Wege in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, gemäß § 45 ff., § 80 ff. und § 85 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 23.08.1983

Der Stadtdirektor
i.V.


Bürgermeister




(Jans)
Stadtrat