

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 3

Ausfertigung

der STADT GIFHORN

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757) sowie die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

1. Allgemeines

Für das Wohngebiet "Vor dem Eyßel" wird ein weiterer Abschnitt (Teilbereich 3) verbindlich beplant werden. Das Gebiet liegt zwischen dem III. Koppelweg und der Wolfsburger Straße und schließt an den Teilbereich 2 an.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 3.

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der am 18.08.1978 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn. Der gültige F-Plan stellt das betreffende Gebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet dar. Im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan wird die Änderung des Flächennutzungsplanes (33. Änderung) mit dem Ziel einer Wohnbauflächenausweisung durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan ist Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes, das als städtebaulicher Rahmenplan für das Baugelände "Vor dem Eyßel" in seinen Grundzügen bereits am 12.11.1981 vom Verwaltungsausschuß der Stadt zustimmend zur Kenntnis genommen worden war.

2. Situation, Bestand, Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 9,4 ha und besteht zu 2/3 aus landwirtschaftlich genutzter Fläche und zu 1/3 aus Wald. Im Westen grenzt das überwiegend bebaute Gebiet "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 2 an, im Osten das ebenfalls bebaute Gebiet "Vor dem Eyßel - Teilbereich 5" an. Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird vom III. Koppelweg her erschlossen. Eine Anbindungsmöglichkeit für nördlich des III. Koppelweges liegende Flächen soll bei dieser Planung berücksichtigt werden, um den III. Koppelweg auch künftig von Fahrverkehr freihalten zu können.

3. Planungsziel/Konzept

Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Erschließungsnetz soll unter kosten- und flächensparenden Gesichtspunkten dimensioniert werden und in sich die Voraussetzungen für eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung bieten. Die Bauflächen sollen im wesentlichen für Grundstücksgrößen zwischen 600 - 900 m² bereitgestellt werden. Hierbei soll auch die flächensparende Bebauung in Form von Doppelhäusern

ermöglicht und gefördert werden werden. Die Randbereich mit etwas größerem Grundstückszuschnitt sind als Füllelemente anzusehen.

Um den Ein- und Zweifamilienhauscharakter des Baugebietes sicherzustellen und die sparsame Dimensionierung der Verkehrsflächen zu begründen, werden im Plangebiet nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zugelassen.

4. Frei- und Grünflächen

Entlang der Wolfsburger Straße wird ein 30,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Dieser Grünstreifen soll wie in den angrenzenden Teilbereichen als Erdwall ausgebildet werden. Außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung wird darüber hinaus ein Pflanzgeböt (dichte flächenhafte Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine Abschirmung zwischen der Wolfsburger Straße und den Wohngebäuden bewirkt werden.

Um den im östlichen Planbereich vorhandenen Wald zu erhalten, wird dieser Bereich als private Waldfläche festgesetzt. Das Baugebiet "Vor dem Eyßel" wird u. a. bestimmt von den eingestreuten Waldflächen und gibt dem Baugebiet damit eine besondere Qualität (naturnahes Wohnen). Die Erhaltung dieser Waldflächen ist daher von hohem öffentlichen Interesse. Auch für die Erhaltung des Kleinklimas und des Lebensraumes der Tierwelt sind diese grünen Inseln von größtem Wert. Daneben hat der Wald u. a. die Funktion eines Schutz- und Erholungswaldes. Kahlschlag oder in der Wirkung gleichkommender Lichthauung ist innerhalb dieser Waldfläche unzulässig. Nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten erforderliche Auslichtungen sind behutsam durchzuführen. Gleichzeitig ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Die Festschreibung dieser Fläche als Wald wird somit als Instrument eines vorsorgenden Umweltschutzes eingesetzt. Die Festsetzung als private Waldfläche kann auch nicht als unzumutbarer Eingriff in das Privateigentum gewertet werden sondern als Interessenausgleich, da der Eigentümer mit der B-Planaufstellung nahezu 2/3 der Gesamtfläche von 9 ha als Baufläche ausgewiesen erhält. An der Nahtstelle zwischen dem Baugebiet und dem Wald ist aus Gründen eines vorbeugenden Brandschutzes ein Brandschutzstreifen auszubilden. Dieser Brandschutzstreifen wird gebildet aus der 25,00 m tiefen nichtüberbaubaren Grundstückfläche. Er ist gärtnerisch zu nutzen oder als Rasenfläche auszubilden und im östlichen Bereich für eine Befahrbarkeit im Notfall vorzubereiten. Für einen 3,5 m breiten Streifen wird ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt. Die gesamte Fläche ist von leichtentflammbar Anlagen freizuhalten. (siehe textl. Festsetzung Nr. 5), Die endgültigen Ausgestaltung des Brandschutzstreifens wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises abgestimmt. Der III. Koppelweg ist in seiner Ursprungsgestalt zu erhalten. Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Fläche soll keine Versiegelung vorgenommen werden. Zulässig ist nur eine wassergebundene Befestigungsart für einen Geh- und Fahrradweg. Die wegebegleitende Bepflanzung des III. Koppelweges ist zu erhalten und gegebenenfalls durch Nachpflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu ergänzen. Sofern an den Planweg A keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden, sollte dieser ebenfalls nicht versiegelt werden. Auf die Festsetzung eines Kinderspielfeldes wird in diesem Baugebiet verzichtet. Sowohl am nordwestlichen Rand des Plan-

gebietes (Teilbereich 2) als auch am nordöstlichen Rand des Plangebietes (Teilbereich 5) sind Kinderspielplätze festgesetzt. Darüber hinaus wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder durch den hohen Anteil der festgesetzten Grünflächen ausreichend Rechnung getragen.

5. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird im gesamten Plangebiet allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO werden hier die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt. (siehe textl. Festsetzung Nr. 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich von Baugrenzen bestimmt. Durch die festgesetzten Bebauungstiefen von mind. 17,00 m und die gewählte Straßenführung wird eine gewisse Staffelung der Gebäude ermöglicht, so daß in diesem Bereich die Festsetzung von Baulinien nicht geboten erscheint. In den Innenbereichen wird bewußt eine zusammenhängende großzügige private Freifläche geschaffen, um die Wohnqualität zu erhöhen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nahe bzw. an der Obergrenze des nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßes festgesetzt, um das angestrebte flächen- und kostensparende Bauen zu ermöglichen. Entlang der Planstraße A wird im Norden eine zwingende 2-Geschossigkeit, vorwiegend für Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt, während der übrige Bereich 1-geschossig festgesetzt wird. Mit textlicher Festsetzung Nr. 2 - es sind nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zulässig - soll der Geschößwohnungsbau in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Für diesen Bedarf sind in anderen Bereichen z. B. im Teilbereich 2 (zentraler Bereich) ausreichend Flächen ausgewiesen. Für das Plangebiet ergeben sich nach dem Bebauungskonzept ca. 10 Reihenhausgrundstücke und ca. 55 Einzelhausgrundstücke. Im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern kann diese Zahl sich noch erhöhen. Bei Zugrundelegung von 1,5 Wohnungseinheiten je Baugrundstück werden in diesem Bauabschnitt rd. 95 WE entstehen.

6. Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird vom Isenbütteler Weg her über die Kurt-Schumacher-Straße erschlossen, die bis an die Planbereichsgrenze bereits fertiggestellt ist. Im weiteren Verlauf (Verlängerung) wird diese Straße als Planstraße A bezeichnet. Die Straße soll als Anliegerstraße - allerdings im Gegensatz zum bestehenden Teilbereich 2 - mit reduziertem Querschnitt hergestellt werden. Der Querschnitt von 8,50 m erscheint für die hier anzuschließenden Wohneinheiten ausreichend. Im weiteren wird das Gebiet durch eine Schleife, die als Mischfläche ausgebaut werden soll, erschlossen. Diese Mischflächennutzung, d. h. Fußgänger und Fahrzeuge nutzen den Verkehrsraum gemeinsam, hat sich in den benachbarten Gebieten bewährt und soll demzufolge

in diesem Plangebiet fortgesetzt werden. Die Gesamtbreite beträgt hier mind. 5,50 m. Parkflächen werden innerhalb der Mischflächen vorgesehen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, daß jeder Wohneinheit ein Stellplatz, Carport oder Garage zugeordnet ist, also auf dem Privatgrundstück liegt. Für die Anfahrbarkeit des III. Koppelweges und für die Offenhaltung einer Erschließungsmöglichkeit nach Norden wird zwischen der Planstraße A und dem III. Koppelweg eine Verbindung für erforderlich gehalten.

Für Fußgänger und Radfahrer bestehen von der Wolfsburger Straße zum III. Koppelweg Wegeverbindungen, die die Durchlässigkeit auch für Naherholungszwecke sicherstellen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Wolfsburger Straße, die nach der 2. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Gifhorn als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eingestuft wird. In einer vom TÜV Hannover im Jahre 1983 durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ist ein Emissions-schallpegel von 56 dB (A) in 25,00 m Entfernung von der Mittelachse der Fahrbahn ermittelt worden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen bei allgemeinen Wohngebieten, die in der Nachbarschaft von bestehenden Straßen geplant werden, nach der Norm DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" - Ausgabe Mai 1987 - bei der Beurteilung von Verkehrsgeräuschmissionen der Orientierungswert tagsüber von 55 dB (A) und nachtsüber von 45 dB (A) nicht überschritten werden.

Durch ein Maßnahmenbündel

- a) Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Wolfsburger Straße auf 50 km/h,
- b) Abstandsvergrößerung von der Lärmquelle zu den geplanten Wohngebäuden auf rd. 60 m und
- c) Schaffung eines Grünstreifens mit intregiertem Erdwall und dichter Anpflanzung sollen die Verkehrsgeräuschmissionen reduziert werden.

Die einzelnen Maßnahmen sind so aufeinander abzustimmen, daß sie den gesetzlichen Anforderungen genügen, z. B. durch entsprechende Ausbildung des Erdwalles.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn.

Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassernetz über ein Pumpwerk zugeführt.

Die Oberflächenwässer werden dem Regenrückhaltebecken am III. Koppelweg/Einmündung Isenbütteler Weg zugeführt, soweit sie nicht direkt im Gebiet versickern.

Durch das Plangebiet verlaufen die Ferngasleitungen Hohne-Wolfsburg (Lage im III. Koppelweg) und die Gasleitung nach Wesendorf (Lage im Böschungsbereich der Südtangente). Die Schutzbereiche beiderseits der Leitungsachsen sind in den B-Plan aufgenommen worden. Parallel zu dieser Leitung ist eine weitere Gasleitung (Speicherleitung) der EVG geplant.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Elektrizität wird durch die Ernergieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Eigentümer der nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücke haben die Müllbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

9. Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 93.780 m ²
davon Waldflächen	31.400 m ²
Grünflächen (Erdwall)	9.050 m ²
Grünfläche III. Koppelweg	4.800 m ²
Verkehrsflächen	5.485 m ²
Bauflächen	43.045 m ²

10. Erschließung

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes einem Erschließungsträger zu übertragen.

Entsprechend § 129 des Baugesetzbuches trägt die Stadt Gifhorn mind. 10 % des Erschließungsaufwandes.

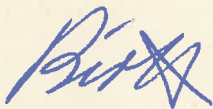
11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt. Falls erforderlich, soll versucht werden, möglichst zu einer freiwilligen Bodenordnung zu kommen.

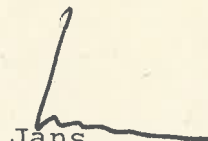
Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Plätze und Wege in Anspruch zu nehmen.

Gifhorn, den 25.04.1989

Der Stadtdirektor
i. V.



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtrat