

# Urschrift

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 51/81 "VOR DEM EYSSEL"  
TEILBEREICH 4 DER STADT GIFHORN

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

VERFASSER:

FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN GMBH  
KURFÜRSTENDAMM 62, 1000 BERLIN 15

BEARBEITER:

JOHANNES FEHSE  
KARIN MAY-WINDBERG

## 0. VORBEMERKUNG

### 0.1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 23.3.1982 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich Am Calberlaher Damm gegenüber der Einmündung des II. Koppelweges aufzustellen. Dieser Bebauungsplan ist Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes, das als Städtebaulicher Rahmenplan für das Baugebiet "Vor dem Eysel" in seinen Grundzügen bereits am 12.11.1981 vom Verwaltungsausschuß zustimmend zur Kenntnis genommen worden war.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 51/81 "Vor dem Eysel", Teilbereich 4.

### 0.2 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt als Bindeglied zwischen den Siedlungsgebieten "Großer Kamp" und "Wolters Kamp" unmittelbar am Calberlaher Damm im Süden der Stadt. Der Calberlaher Damm bildet die östliche Begrenzung. Im Süden grenzen die Gärtnerei, eine landwirtschaftliche und eine forstwirtschaftliche Fläche (Schonung) und größere Mischwaldbestände an das Planungsgebiet. Im Westen wird das Gebiet ebenfalls durch Mischwald begrenzt, und die nördliche Grenze besteht etwa zur Hälfte aus Mischwald und dem Rand der Siedlung "Großer Kamp".

Folgende Flurstücke sind betroffen:

Gemarkung Gifhorn, Flur 41  
 Flurstücke: 12/8 tw, 12/3, 13, 14/1, 14/2, 15, 25 tlw., 27 tw, 28 tw,  
 29 tw, 30/1, 30/2, 31 tw, 32 tw, 33 tw

### 0.3 Vorbereitende Planungen

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der am 18.08.78... 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 Eysel" in

Gifhorn-Süd erarbeitet, die die Aussagen des Flächennutzungsplans weiter konkretisieren sollten und als Vorarbeiten zur verbindlichen Bauleitplanung anzusehen sind.

#### 0.4 Planungsablauf

23.03.82	Aufstellungsbeschuß durch Rat
22.04.82	vorgezogene Bürgerbeteiligung
29.06.-12.08.82	Beteiligung der TÖB
21.09.82	Auslegungsbeschuß
13.10.-15.11.82	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
18.11.82	Prüfung der Bedenken und Anregungen
18.11.82	Satzungsbeschuß des Rates

#### 1. SITUATION / BESTAND

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,2ha von denen etwa die Hälfte mit Mischwald bestanden ist, während der Rest überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt wird. Eine feste Wohnparzelle mit knapp 2.000 qm ist schon vorhanden. Sowohl auf der Wohnparzelle als auch auf dem anschließenden Weideland befindet sich ein beachtlicher, erhaltenswerter Bestand von überwiegend Laubbäumen mit einem Stammumfang zwischen 0,90 m und 2,30 m.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist durch den Calberlaher Damm gewährleistet, der auch die direkte Anbindung zur Innenstadt darstellt. Das Gebiet schließt unmittelbar an die Siedlungsflächen "Wolters Kamp" und "Großer Kamp" an, die zu großen Teilen bzw. schon fast vollständig bebaut worden sind.

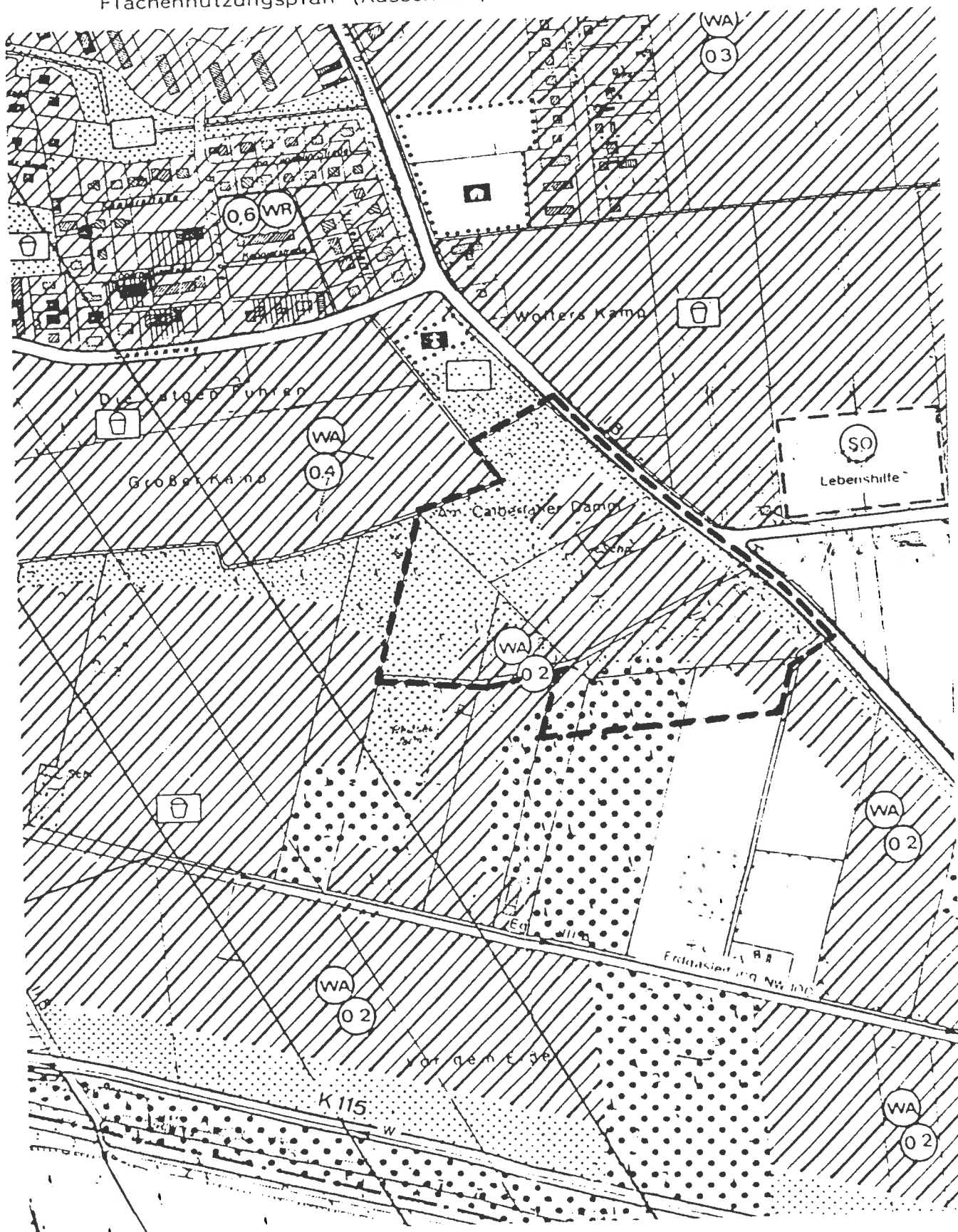
#### 2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt etwa die Hälfte des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet dar. Im Nordwesten sind umfangreiche öffentliche Grünflächen (Parkanlage) vorgesehen und im Süden ist ein Streifen mit Flächen für die Forst- und Landwirtschaft dargestellt. Der Calberlaher Damm ist Teil des übergeordneten Verkehrsnetzes der Stadt und zusammen mit dem II. Koppelweg Zubringer zur Osttangente.

Diese Nutzungsarten werden für die Konzeption des Bebauungsplans übernommen und lediglich in ihrer Abgrenzung so modifiziert, daß die Mischwaldbestände weitgehend erhalten werden können. Die Erhaltung der Waldkulissen als hervorstechendes Charakteristikum des

Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

M 1:5.000



Baugebiets "Vor dem Eyssel" war als eine wichtige Zielsetzung in der Rahmenplanung formuliert worden. Die Mischwaldbestände stellen die natürlichen Erholungs- und Grünflächen im Gebiet dar und sollen in Konkretisierung des Flächennutzungsplans für die verbindliche Bauleitplanung voll übernommen werden. In diesem Sinne sind die Korrekturen in den jeweiligen Nutzungsabgrenzungen gegenüber dem Flächennutzungsplan zu verstehen.

Neben dem Erhalt der naturräumlichen Vorgaben soll als weitere wesentliche Zielsetzung die Anwendung kosten- und flächensparender Prinzipien bei der Konzeptionierung des Bebauungsplans 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.
- Die Geländestruktur ist durch die Bebauungsform herauszuarbeiten und so zu betonen, daß die räumlichen Nischen, die von den Waldkanten gebildet werden und der vorhandene Einzelbaumbestand zusammen mit der Bebauung eine unverwechselbare Einheit bilden.
- Das Erschließungsnetz soll unter kosten- und flächensparenden Gesichtspunkten dimensioniert werden und in sich die Voraussetzungen für eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung bieten.
- Die Erschließungstiefen der Bauflächen sollen für unterschiedliche Grundstücke nach Größe, Lage und Zuschnitt geeignet sein.

#### 3.2 Nutzungs- und stadträumliches Konzept

Entsprechend den Anforderungen aus dem städtebaulichen Leitbild setzt sich die Baustruktur aus zwei Hauptelementen zusammen: die sich konzentrisch auf Kreisbögen entwickelnden Bauformen, die die Eigenständigkeit der Anlage betonen, und die in die Waldni-

schen hineingeschobenen Gebäude, die gleichzeitig als Verbindungselemente zur Umgebung offen wirken, ohne einen direkten baulichen Anschluß herzustellen.

In der Baustruktur sind unterschiedliche Bebauungstypen möglich. Vorgesehen sind das Gartenhofhaus, das Reihen- bzw. Kettenhaus, das Doppelhaus und das freistehende Einfamilienhaus.

Unter den Grundstücken wird es ausgesprochene Waldgrundstücke geben, deren hinterer Teil für die unmittelbar anliegenden Parzellen als private Grünfläche ausgewiesen ist.

Die Grünflächen sind überwiegend erhaltenswerte Mischwaldgebiete. Der zentrale Teil davon ist als Feuchtbiotop anzusehen. Dieser Bereich soll als Landschaftsbestandteil geschützt werden. Es handelt sich um eines der typischen Kleinmoore des Allerurstromtals.

Auf dem nicht waldbestandenem Teil der öffentlichen Parkanlage sollen ein Versickerungsbecken zur Aufnahme des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers und ein Kinderspielplatz entstehen. Mit dem Versickerungsbecken soll u.a. die Wasserversorgung für die angrenzende Moorfläche verbessert werden.

### 3.3 Verkehrskonzept

Die äußere Anbindung erfolgt über den Calberlaher Damm, der Teil des örtlichen Hauptverkehrsnetzes ist. Die innere Erschließung erfolgt über drei Anschlüsse an den Calberlaher Damm, von denen die beiden äußeren miteinander verbunden sind, während der mittlere Anschluß in einer Wendeplatte endet, von der Fußwege weiter ins Planungsgebiet führen. An den inneren Verbindungsweg sind zwei Stiche angeschlossen, die die Bebauung in den Waldnischen andienen.

Die gesamte innere Erschließung soll als Mischfläche ausgebildet und dementsprechend sparsam dimensioniert werden (5,5 m bzw. 3,0 m Breite). Als Ausweichbuchten sind mehrere Stellen mit 7,5 m Breite vorgesehen. Die 3,0 m breiten Fußwege dienen der Erschließung der Grünfläche und gewährleisten die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes.

#### 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 reihenhausartige Bebauung. Im übrigen stehen an den Einmündungen der inneren Erschließung in den Calberlaher Damm ca. 15 öffentliche Stellplätze (1 WEP je 3-6 WE) u.a. für Besucher zur Verfügung.



### 3.4 Freiflächenkonzept

Die Grundelemente des Freiflächenkonzeptes sind bereits im Flächennutzungsplan vorgezeichnet. Es handelt sich um die Sicherung der Mischwaldbestände als Grünflächen. Im Bebauungsplan werden lediglich die Abgrenzungen präzisiert und die Voraussetzungen für den Naturschutz des Feuchtbiotops geschaffen.

Auf dem offenen Gelände der Grünflächen ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz erhält eine Größe von ca. 300 qm. Damit ist eine ausreichende Versorgung des Gebietes nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes sichergestellt.

Die Laubbäume auf den Bauflächen werden durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Entlang des Calberlaher Damms und auf den öffentlichen Stellplätzen ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen.

### 3.5 Stadttechnik

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

Im Planungsgebiet notwendig werdende Transformatorenstationen sind innerhalb der Flächen für den ruhenden Verkehr möglich.

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet an die Schmutzwasserleitungen des Baugebietes Großer Kamp über Pumpwerk anzuschließen.

Das Oberflächenwasser soll innerhalb des Planungsgebietes versickern, bzw. dem innerhalb der Grünfläche (Parkanlage) vorgesehenen Versickerungsbecken zugeführt werden.

## 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 Allgemeines Wohngebiet kommt nur in direkter Zuordnung zur Hauptverkehrsstraße Calberlaher Damm zur Anwendung. Allerdings werden 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.

Die Flächen im Süden und Westen des Planungsgebietes entlang der Waldkanten werden als Reines Wohngebiet festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für die zentrale bauliche Anlage, die in Kreisform um die Einmündung des bestehenden Weges in den Calberlaher Damm angeordnet ist, werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. 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 vorgeesehen. Lediglich für die äußere Bebauung entlang der Waldsilhouette sind die Dichtewerte der besonderen Situation entsprechend gemindert.

Eine geschlossene Bauweise wird für den Nordteil der kreisförmigen Bebauung vorgesehen, um die volle Gebäudelänge als Abschirmung realisieren zu können. Für die übrigen Bereiche gilt eine offene Bauweise, bzw. eine abweichende Bauweise für Gartenhofhäuser im Mittelteil des Gebietes am Calberlaher Damm.

Die überbaubaren Flächen werden mit Bebauungstiefen zwischen 16,0 und 20,0 m angeboten; damit ist 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 die Kontinuität der



Kreisform an der Stelle, wo sie von dem ost-west-verlaufenden Fußweg durchschnitten wird. In diesem Zusammenhang ist auch die Ausweisung der Stellung der baulichen Anlagen/Firstrichtung zu sehen; sie dient der Gliederung und Organisation des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im südöstlichen Teil des Flurstückes 15 (im nördlichen Bereich befindet sich das Feuchtgebiet) ist das Abwägungsergebnis zwischen den privaten und öffentlichen Belangen.

#### 4.3 Verkehrsflächen

Die Funktion der Verkehrsflächen wurde schon zuvor beschrieben (3.3). 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 Wald- und Feldweg wird bis zum Anschlußpunkt an die neue innere Erschließung in seiner alten Breite (5,5 m) beibehalten, um die Versorgung der Waldflächen mit geeigneten Fahrzeugen weiterhin zu gewährleisten.

#### 4.4 Versorgungsanlagen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird eine Transformatorenstation vorgesehen.

Für die Abwasserbeseitigung ist eine Pumpstation vorgesehen.

#### 4.5 Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen gliedern sich in den mit Mischwald bestandenen Hauptteil um das Feuchtbiotop im Südwesten (Fläche für die Forstwirtschaft und private Grünanlage), die offene Fläche mit dem Kinderspielplatz und das Waldstück im Norden des Planungsgebietes (öffentliche Parkanlage)

Der Versorgungsbereich der Grünflächen geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Zusammen mit den südlich und westlich anschließenden Waldbeständen bildet das Grünflächensystem den Naherholungsbereich für das Baugebiet "Vor dem Eybel" bis zum Isenbütteler Weg.

Die differenzierte Ausweisung der Grün- und Waldflächen in öffentliche Grünflächen, private Grünflächen und forstw. Flächen soll den übergeordneten städtebaulichen Erfordernis nachkommen, den Landschaftscharakter zu erhalten und den Naherholungsraum mit seinen ökologischen Funktionen zu sichern.

Zum anderen trägt diese Ausweisung Realisierungskriterien Rechnung. Die privaten Grünflächen sind die waldbestanden hinteren Teile von Baugrundstücken, die damit ein Angebot von typischen Waldgrundstücken darstellen. Als forstw. Flächen wurden diejenigen Mischwaldbestände ausgewiesen, die als öffentliche Grünflächen nicht benötigt werden, aber eine wichtige ökologische Funktion im Landschaftsraum wahrzunehmen haben. Die verbleibenden Grünflächen als Bindeglied zum Baugebiet Großer Kamp sind als öffentliche Parkanlage mit zulässigen Spielplatzeinrichtungen ausgewiesen.

#### 4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Vorkehrung für den Lärmschutz am Calberlaher Damm soll das Wohngebiet gegen die Verkehrsemissionen dieser Hauptverkehrsstraße abschirmen und eine ruhige Wohnlage ermöglichen. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich einen schmalen Grünstreifen dar, der die beabsichtigte Schutzwirkung aber nicht erzielen würde. Öffnungen für Eingänge und Zufahrten zu den Grundstücken sind zulässig.

Bei der Baudurchführung werden geeignete Einrichtungen zur Minderung des Lärms untersucht und entsprechend hergestellt.

#### 4.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Die Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die geschlossenen Mischwaldbestände, zum anderen auf Einzelbäume und Baumgruppen auf den Bauflächen. Von besonderem Erhaltungsinteresse sind die vieljährigen Laubbäume. Notwendige Neupflanzungen müssen sich an den vorhandenen Beständen orientieren.

Im Bereich des Feuchtbiotops sollen keine Veränderungen vorgenommen werden. Die Naturschutzwürdigkeit dieses Teilgebietes muß noch abschließend geprüft werden.

## 6. 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. Zu einem späteren Zeitpunkt können die Kosten 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. Voraussetzung für eine quantitative Erfassung der Maßnahmen ist eine entsprechende Flächenbilanz.

## 6.1 Gesamtflächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Planungsgebietes		72100m <sup>2</sup>
Baugebiete	36200m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	5900m <sup>2</sup>	
Grünflächen	16200m <sup>2</sup>	
Flächen für die Forstwirtschaft	13800m	

6.2

## Verkehrsflächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		5900m <sup>2</sup>
Fußwege (Regelbreite = 3,0 m)	620m <sup>2</sup>	
Mischflächen <sup>1)</sup> (Regelbreite 5,5 m)	5280m <sup>2</sup>	
Straßen (Calberlaher Damm bereits ausgebaut )	2700m <sup>2</sup>	
1) einschl. Wendeplätze und Stellplätze		

6.3.

## Grünflächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>
Grünflächen		16200
öff. Parkanlage	9400 m <sup>2</sup>	
Spielplatz	300 m <sup>2</sup>	
priv. Grünanlage	6500 m <sup>2</sup>	

Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf

ca. 1 231 000 ,-- DM (Stand Sept. 1982)

(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 123.000,-- DM

#### 7. 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, gem. § 45 ff., § 80 ff. und § 85 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 22. Februar 1983



Bürgermeister





Stadtdirektor