

STADT GIFHORN

## B e g r ü n d u n g

zu Bebauungsplan Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 5

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 15.09.1977 (BGBl.I S.1757) sowie die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl.I S.833).

### 1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 08.03.1984 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich zwischen III. Koppelweg und der Südtangente westlich des Calberlaher Dammes aufzustellen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 5.

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 (19.Änderung) mit dem Ziel einer Wohnbauflächenausweisung durchgeführt.

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

### 2. Planungsablauf

08.03.1984	Aufstellungsbeschluß durch den Rat der Stadt Gifhorn
03.04.1984	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
04.04.1984 - 11.04.1984	Vorgezogene Bürgerbeteiligung
20.03.1984	Beteiligung der Träger öffentliche Belange
21.05.1984	Auslegungsbeschluß

04.07.1984 - 06.08.1984

Öffentliche Auslegung  
des Planentwurfes

11.10.1984

Prüfung der Bedenken  
und Anregungen und  
Satzungsbeschluß durch  
den Rat

3. Situation/Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,6ha und besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Westen und Osten grenzt der Planbereich an bewaldete Flächen. Das Plangebiet ist unbebaut und wird bisher vom III. Koppelweg her erschlossen.

4. 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 600-900m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Die Randbereiche mit etwas größerem Grundstückszuschnitt sind wegen der Waldrandlage besonders attraktiv. Um den Ein- und Zweifamilienhauscharakter des Baugebietes zu betonen und die sparsame Dimensionierung der Verkehrsflächen zu begründen, werden im gesamten "WR"-Bereich nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zugelassen.

5. Frei- und Grünflächenkonzept

Entlang der Wolfsburger Straße wird ein 30m breiter öffentlicher Grünflächenstreifen festgesetzt. Außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung wird darüberhinaus ein Pflanzgebot (dichte flächenhafte Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine Abschirmung zwischen Wolfsburger Straße und Wohngebäude bewirkt werden. Der westliche Planbereich grenzt an Nadelwaldflächen, der östliche Planbereich an Laubwaldflächen. Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und den Waldflächen beträgt mind. 25m. Er ist Bestandteil des vorbeugenden Brandschutzes. Bei dem 25m Streifen handelt es sich um private nicht überbaubare Grundstücksflächen. Im Grenzbereich zu den bewaldeten Flächen sind die privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (25m Streifen) von leicht entflammaren Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten. Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten. Für Nachpflanzungen kommen ausschließlich schwer entflammare Laubbaumarten in Betracht.

Die Anfahrbarkeit für die Feuerwehr wird innerhalb der Waldflächen durch gewisse Auslichtung insbesondere Beseitigung von vorhandenen trockenem Unterholz sichergestellt. Auf diese Weise kann der durch Anflug entstandene Laubholzsaum erhalten werden.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Er hat eine Bruttogröße von rd. 800m<sup>2</sup>. Damit wird den Vorschriften des Nds. Kinderspielplatzgesetzes Rechnung getragen.

6. Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung  
Als Nutzungsarten werden im Plangebiet festgesetzt:

a) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden hier die ausnahmsweise zulässigen Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.

b) allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden hier die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung nicht zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich von Baugrenzen bestimmt. Durch die festgesetzten Bebauungstiefen von mind. 17m wird eine gewisse Staffelung der Gebäude ermöglicht, so daß in diesem Bereich die Festsetzung von Baulinien nicht geboten erscheint. Um eine in diesem Baugebiet unerwünschte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auszuschließen, werden im "WR"-Bereich gem. § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zugelassen.

Für das Plangebiet ergeben sich aus dem Bebauungskonzept rd. 60 Baugrundstücke. Bei Zugrundelegung von 1,5 WE je Baugrundstück werden in diesem Bauabschnitt rd. 90 Wohnungseinheiten entstehen.

7. Verkehr

Das Erschließungskonzept des Baugebietes basiert auf einem ringförmigen System, welches im südöstlichen Bereich in die Wolfsburger Straße (Südtangente) einmündet.

Die Stadt Gifhorn hat die Wolfsburger Straße als Gemeindestraße übernommen. Für Radfahrer und Fußgänger bestehen über den III. Koppelweg Wegeverbindungen zur Innenstadt. In Ver-

bindung mit dem geplanten Erschließungsnetz ist somit die Durchlässigkeit des Gebietes für Naherholungszwecke sichergestellt. Mit Ausnahme des Einmündungsbereiches in die Wolfsburger Straße werden die Verkehrsflächen als Mischflächen festgesetzt und dementsprechend sparsam dimensioniert. Die Gesamtbreite beträgt mind. 5,50m. Parkflächen werden innerhalb der Mischflächen vorgesehen. Darüberhinaus wird davon ausgegangen, daß jeder Wohneinheit ein Stellplatz, Carport oder Garage zugeordnet wird, also auf dem Privatgrundstück liegt. Die Erschließung von rückwärtigen Baugrundstücken erfolgt durch private Zuwegung, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Nutzungsberechtigten zu belasten sind.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Wolfsburger Straße ein Sichtdreieck festgesetzt. Das Sichtdreieck ist von jeglicher Sichtbehinderung höher als 80cm über Straßenoberkante freizuhalten.

8. 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 ist. In einer vom TÜV Hannover im Jahre 1983 durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ist ein Emissionsschallpegel von 56 dB(A) in 25m 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 dem Entwurf zur Norm DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" - Ausgabe April 1982 - 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 50km/h,
- b) Abstandsvergrößerung von der Lärmquelle zu den geplanten Wohngebäuden auf rd. 60m und
- c) Schaffung eines Grünstreifens mit integrierter Wallanlage und dichter Anpflanzung werden die Verkehrsgeräuschmissionen reduziert.

Es wird damit nur noch eine äußerst geringe Überschreitung des Nachtorientierungswertes nach dem jetzigen Entwurf der DIN-Norm 18005 im südlichen Planbereich gegeben sein.

9. 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 Oberflächenwasser werden dem geplanten Regenrückhaltebecken am westlichen Teil des III. Koppelweges 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 Wolfsburger Straße).

Parallel zu dieser Leitung ist eine weitere Gasleitung der EVG geplant. Die jeweiligen Schutzstreifen von den Ferngasleitungen sind zu beachten. Bei genügendem Anschlußinteresse wird die Versorgung des Gebietes mit Erdgas durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Die Eigentümer der nicht an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke haben die Müllbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

10. Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes	66.000m <sup>2</sup>
davon Bauflächen	43.450m <sup>2</sup>
Grünflächen	8.370m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz	800m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche neu	5.600m <sup>2</sup>
Wolfsburger Straße (bereits ausgebaut u. III. Koppelweg	7.180m <sup>2</sup>

11. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf

ca. DM 1.370.000,-- (Stand Januar 1985)

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

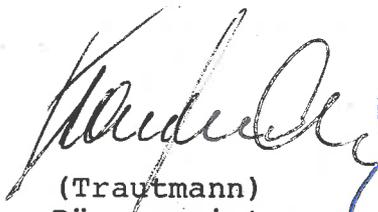
Entsprechend § 129 Abs. 1 des BBauG trägt die Stadt hiervon mind. 10% des Erschließungsaufwandes. Das sind DM 137.000,--.

12. 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 11.10.1984

  
(Trautmann)  
Bürgermeister



Der Stadtdirektor  
i.V.

  
(Jans)  
Stadtrat