

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 51/81
"Vor dem Eyßel" Teilbereich 7
der Stadt Gifhorn**

Anlaß der Planung

Aufgrund des anhaltenden großen Zustromes an Aussiedlern sowie durch zusätzliche Wanderungsgewinne aus dem Umland (Räume Braunschweig und Wolfsburg) ist im Stadtgebiet von Gifhorn auch weiterhin eine hohe Zuwachsrates der Wohnbevölkerung von mehr als 1000 Personen pro Jahr zu verzeichnen. Der dadurch ausgelöste Wohnraumbedarf kann durch das bestehende Wohnflächenangebot nicht mehr gedeckt werden, so daß die Ausweisung neuer verfügbarer Wohngebiete erforderlich wird.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes für den Bereich "Vor dem Eyßel" wurden bereits die Bebauungspläne für insgesamt 7 Teilbereiche dieses Baugebietes erarbeitet. Mit dem Bebauungsplan "Vor dem Eyßel", Teilbereich 7 soll eine weitere, bislang unbebaute Fläche erschlossen werden. Dieser Plan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Seine Aufstellung erfolgt daher auf der Grundlage des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die geplante Flächennutzung für den Geltungsbereich dieses B-Planes wurde im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Es wird eine städtebauliche Entwicklung angestrebt, bei der die Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen mit der Erhaltung und Aufwertung ökologisch wertvoller Landschaftsteile verknüpft ist; in dieser Flächennutzungsplanänderung sind überwiegend Wohnbauflächen für den Geltungsbereich des B-Planes "Vor dem Eyßel", Teilbereich 7, dargestellt. Im Südwesten des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die 57. Änderung der Flächennutzungsplanes ist seit dem 31.3.1994 wirksam.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten Gifhorns zwischen dem Calberlaher Damm und dem III. Koppelweg. Östlich des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Wohnbebauung (Baugebiet "Vor dem Eyßel", Teilbereich 6). Im Westen wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch ein Waldstück bzw. durch die bestehende Wohnbebauung des Gebietes "Vor dem Eyßel", Teilbereich 4, begrenzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Gärtnerei; aufgrund innerbetrieblicher Umstrukturierungen werden Teilflächen dieses Geländes in Zukunft nicht mehr für den Gartenbaubetrieb benötigt - die übrigen Flächen des B-Plan-Geltungsbereiches sind bislang nicht bebaut.

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gelände, das durch Betriebsgebäude der o. g. Gärtnerei nebst einem dazugehörigen Wohnhaus bebaut ist. In diesem Bereich ist die Beibehaltung der gärtnerischen Nutzung beabsichtigt; entsprechende Änderungen oder Neuerrichtungen sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da eine sonstige bauliche Nutzung in diesem Bereich nicht vorgesehen ist,

die entsprechenden Flächen unter Würdigung öffentlicher und privater Belange nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Bei dem bisherigen Gärtnergrundstück handelt es sich um intensiv genutzte Betriebsflächen mit einem geringen ökologischen Wert. Der übrige Teil des Geltungsbereiches - etwa die Hälfte des Plangebietes - besteht aus unbebauten Flächen: auf einer ehemaligen Ackerfläche im Nordwesten des Gebietes hat sich eine Grünlandvegetation mit Pflanzenarten der Unkrautfluren, wie z.B. Rainfarn, Wegerich, Beifuß etc. herausgebildet. In ökologischer Hinsicht ist dieser Bereich aufgrund seines geringen Artenspektrums als wenig bedeutsam einzustufen. Dagegen weist der südlich angrenzende Teil des Plangebietes ein Waldstück mit ortstypischem Laubbaumbestand (ca. 70 jährige Kiefern und Birken mit jüngeren Eichen) sowie eine etwa 1.500 qm große Heidefläche auf, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erhaltenswert sind. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich schließlich eine Fichtenschonung und ein Bewuchs aus jüngeren Birken, Aspen und Eichen.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage eignet sich das Plangebiet in besonderem Maße für eine Einzelhausbebauung mit geringer baulicher Dichte. Es ist vorgesehen, die Errichtung von ca. 20 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes ist die Zulässigkeit einer maximal 2-geschossigen Bebauung in Verlängerung zu der vorhandenen Bebauung entlang des Calberlaher Dammes, vorgesehen. Die vorhandenen Waldstücke innerhalb bzw. in der Nachbarschaft des Plangebietes sollen erhalten bleiben und tragen somit wesentlich zu einem attraktiven Wohnumfeld für die künftige Bebauung bei.

Planungsinhalte, Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine lockere Wohnbebauung mit einem hohen Anteil an Gartenflächen entstehen. Deshalb wurde eine Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) für den südlichen Teil der geplanten Wohnbebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl wurden auf jeweils 0,15 bzw. 0,2 beschränkt. Für den Bereich der übrigen Bebauung wurde eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um eine größere Vielfalt an Nutzungen zu ermöglichen. Hierbei wurde auch einem Fortbestand der Gärtnerei Rechnung getragen; im Sinne einer weitgehenden Rechtssicherheit wurden Gartenbaubetriebe als allgemein zulässig festgesetzt. Die maximale Ausnutzung wurde auf eine GFZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung östlich des Geltungsbereiches herzustellen.

Neben den relativ geringen Ausnutzungsziffern (GRZ bzw. GFZ) sind weitere Festsetzungen erforderlich, um die aus städtebaulichen Gründen erwünschte Baustruktur planungsrechtlich festzuschreiben: aus diesem Grunde wurde für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Bauweise in Form von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, daß die Schaffung attraktiver Einfamilienhausgrundstücke in einem großzügig durchgrüntem Wohnumfeld gewährleistet ist, daß sich eine weitgehende Einheitlichkeit der Baustruktur ausbildet und daß die Gesamtzahl der künftigen Wohnungen in diesem Gebiet relativ gering bleibt. Letzteres ist insbesondere im Hinblick auf die Verkehrsführung von Bedeutung: einerseits sollen zusätzliche Fahrzeugbewegungen im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet (Einmündung Planstraße A/

er Straße/Calberlaher Damm) möglichst gering gehalten werden, andererseits soll das Lärmsaufkommen auf dem Calberlaher Damm selbst nicht wesentlich erhöht werden, da dieser auf dieser Strecke keinen eigenständigen Fußweg hat.

Die zulässige Zahl der Geschosse wurde im größten Teil des Plangebietes auf 1 Vollgeschoß beschränkt, um die Dimensionen der Baukörper auf ein einheitliches Maß zu beschränken. Lediglich die geplante straßenbegleitende Bebauung am Calberlaher Damm wird als maximal 2-geschossig festgesetzt, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine derartige Bebauung befindet.

Die überbaubaren Flächen wurden jeweils so zugeschnitten, daß ein Abstand zwischen den Gebäuden und dem Waldrand von 10 - 12 m sichergestellt ist. Hierdurch wurde den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes Rechnung getragen; in der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind detaillierte Regelungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einfriedungen enthalten, um einen ungehinderten Zugang der Feuerwehr zu den Waldflächen zu sichern.

Nebenanlagen wurden in Nr. 4 der textlichen Festsetzungen auf eine Größenordnung von jeweils maximal 15 qm beschränkt. Auf diese Weise sollen bauliche Anlagen, die den angestrebten durchgrünten Charakter des Gebietes beeinträchtigen könnten, z.B. größere Geräteschuppen, Gewächshäuser etc. ausgeschlossen werden.

Für Garagen bzw. Carports wurde aus diesen Gründen eine maximale Größe von 25 qm festgesetzt, falls diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen in den Einzelhausgebieten errichtet werden sollen.

Im Hinblick auf die gestalterischen Ziele einer straßenbegleitenden Bebauung mit rundlingsartigen Gebäudegruppen um die Wendepunkte wurden detaillierte Festsetzungen zur Hauptgebäudeorientierung in die Planzeichnung aufgenommen. Auf diese Weise soll - in Verbindung mit der ÖBV - sichergestellt werden, daß die Bebauung der leichten Krümmung der Planstraße A folgt und daß die Giebel im Bereich der Wendeanlagen auf die jeweiligen Mittelpunkte dieser Plätze orientiert sind.

Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet ist ausschließlich aus Richtung Norden über den Calberlaher Damm vorgesehen. Dabei soll eine Umgestaltung des Einmündungsbereiches Calberlaher Damm/Borkumer Straße erfolgen, um eine verkehrstechnisch und gestalterisch ansprechende Lösung zu erzielen. Die Erschließungsstraße nimmt im wesentlichen den Verlauf eines vorhandenen Fußweges auf, wobei eine Ergänzung durch seitliche Stichwege mit Wendemöglichkeit geplant ist. Südlich der geplanten Wohnbebauung führt die bereits vorhandene Wegeverbindung, die als Fuß- und Radweg festgesetzt wird, zum III. Koppelweg, der in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Auf diese Weise ergibt sich eine gefahrlose Verbindung zu benachbarten Wohngebieten und zu einem nahegelegenen Spielplatz.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist so bemessen, daß ein Abstellen einzelner Fahrzeuge im Straßenraum vertretbar ist; auf gesonderte Parkplätze kann daher verzichtet werden. Im übrigen sind Stellplätze bzw. Garagen auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichender Zahl nachzuweisen. Die erforderlichen Abmessungen für die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen wurden berücksichtigt. Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme der einzelnen Verkehrsarten und unter Berücksichtigung der relativ geringen Bebauungsdichte wurden die öffentlichen Verkehrsflächen als Mischflächen festgesetzt.

Vegetation/Landschaftsschutz/Grünflächen

Die hohe Wohnqualität und eine weitgehende Berücksichtigung ökologischer Belange angestrebt, wurden Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach § 213 BauGB handelt ordnungswidrig, wer diesen Festsetzungen zuwiderhandelt, indem entsprechende Bäume etc. beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Für die geplante Wohnbebauung werden bisherige Freiflächen in Anspruch genommen. Insofern handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Aufgrund der anhaltenden Baulandknappheit und der steigenden Einwohnerzahlen ist eine entsprechende Vorsorge seitens der Stadt Gifhorn jedoch unumgänglich. Dabei sollen Flächen außerhalb der bestehenden Ortsränder weitestgehend von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden. Vor diesem Hintergrund kommt einer Nutzung der verbliebenen Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges eine besondere Bedeutung zu.

Bei der beabsichtigten Baustruktur aus freistehenden Einfamilienhäusern mit einer GRZ von 0,15 bis 0,4 wird im Vergleich zu anderen Baugebieten eine relativ geringe Versiegelung des Bodens eintreten. Zugleich ergibt sich aus dem hohen Anteil privater Gartenflächen, daß dort neue Lebensräume entstehen werden. Auch die festgesetzte Anpflanzung standortgerechter Laubbäume trägt zur Durchgrünung und zu einer ökologischen Bereicherung der Flächen bei.

Weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind auf der im Südwesten des Plangebietes vorgesehenen Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Es ist beabsichtigt, Ansätze einer Heidefläche und einen Mischwaldbestand aufzuwerten. Weiterhin soll langfristig eine nicht ortstypische Fichtenkultur beseitigt werden, um auf dieser Teilfläche standortgerechte Vegetation anzusiedeln. Diese Maßnahmen dienen dem ökologischen Ausgleich für die künftige Bebauung auf der nördlich angrenzenden Fläche, die sich bislang als Grünland darstellt und auf dem gleichen Flurstück wie die Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen liegt. Die Realisierung des festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Eigentümerin dieser Parzelle und der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Die übrigen Baulandflächen waren bislang gartenbaulich genutzt und zum Teil mit Gewächshäusern etc. bebaut. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diese Bereiche ohne Belang.

Kleinere öffentliche Grünflächen sind im Norden des Plangebietes ausgewiesen, um im Zusammenhang mit erhaltenswerten älteren Bäumen eine ansprechende Eingrünung der künftigen Zufahrt zum Baugebiet realisieren zu können.

Die Ausweisung von Kinderspielplätzen wird im Hinblick auf die geringe Größe des Gebietes und auf die geplante Baustruktur (überwiegend Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken) nicht für erforderlich gehalten. Im benachbarten Baugebiet "Vor dem Eybel", Teilbereich 5, existiert ein ausreichend großer Kinderspielplatz, der nur etwa 150 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt ist.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Plangebiet und können erweitert werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz der Stadt Gifhorn; dieses ist so zu dimensionieren, daß es zur Löschwasserversorgung genutzt werden kann.

orgung des Gebietes mit Gas und Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn gestellt. Das Regenwasser soll unmittelbar auf den Baugrundstücken versickern; ansonsten das Plangebiet an ausreichend dimensionierte Leitungen für Schmutzwasser und Regenwasser geschlossen werden.

Eine Ferngasleitung, die unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft, wurde nachrichtlich im B-Plan dargestellt.

Erschließung

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes einem Erschließungsträger zu übertragen. Im Rahmen der Ausbauplanung werden Fahrbahnquerschnitte und die Markierung von Parkplätzen so konzipiert, daß eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gesichert ist.

Bodenordnende Maßnahmen


Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da sich die Flächen teilweise bereits im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Grundstücksgesellschaft befinden. Die übrigen für öffentliche Zwecke beanspruchten Flächen sollen freihändig erworben werden.

Flächenbilanz:


Reine Wohngebiete	ca. 16.460 m ²
Allgemeine Wohngebiete	ca. 9.140 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.840 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 660 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	ca. 9.900 m ²

	ca. 41.000 m ²

Gifhorn, den 11.07.1994


Birthe
Bürgermeister




Jans
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo - platanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus montana	Bergulme
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Prunus cerasifera	Blut-Pflaume
Prunus domestica	Pflaume
Prunus avium	Kirsche
Malus sylvestris	Apfel
Crataegus laevigata ("Paul's Scarlet")	Rot-Dorn

Sträucher

Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Traubenholunder
Ribes sanguineum	Blutrote Johannisbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa multiflora	Vielblütige Rose/Büschelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Amelanchier ovalis	Felsenbirne