

URSCHRIFT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" Teilbereich 8 der Stadt Gifhorn

1. Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Das bedeutet u. a., daß die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten besonderes Gewicht hat.

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 überproportional große Zuwachsrates der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Der dadurch ausgelöste Wohnraumbedarf kann durch das bestehende Wohnflächenangebot nicht mehr gedeckt werden. Demzufolge wird die Ausweisung neuer verfügbarer Wohnbauflächen erforderlich.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes für den Bereich "Vor dem Eyßel" wurden bereits die Bebauungspläne für insgesamt sechs Teilbereiche dieses Baugebietes erarbeitet. Mit dem Bebauungsplan "Vor dem Eyßel", Teilbereich 8, soll eine weitere, bislang unbebaute Flächen erschlossen werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Teilplan 2) von 1977 wirksam; dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fast ausschließlich allgemeines Wohngebiet (WA) dar. An den Rändern des Plangebietes sind in geringem Umfang Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Die wirksamen Darstellungen für die nähere Umgebung des Plangebietes stimmen mit den aktuellen Planungszielen nicht mehr überein. So sind unter anderem erhaltenswerte Waldflächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt werden soll, wird daher für diesen Bereich eine städtebauliche Entwicklung angestrebt, bei der die Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen mit der Erhaltung und Aufwertung ökologisch wertvoller Landschaftsteile verknüpft ist.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel", Teilbereich 8 umfaßt eine ca. 1,3 ha große Fläche an der Nordseite des III. Koppelweges, die im Norden, Osten und Westen von Waldflächen begrenzt wird. Es handelt sich um eine Wiese sowie um ein einzelnes, bereits bebautes Grundstück an der östlichen Plangebietsgrenze.

Flächenaufteilung:	
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 850 qm
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1.670 qm
Reines Wohngebiet:	ca. 8.100 qm
Private Grünflächen:	ca. 2.510 qm

4. Planungsinhalte und -ziele

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 8 - 10 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Die vorhandenen Waldstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes sollen erhalten bleiben und tragen somit wesentlich zu einem attraktiven Wohnumfeld für die künftige Bebauung bei.

Das Gebiet wird über einen Stichweg nördlich der Kurt-Schumacher-Straße erschlossen.

Es ist beabsichtigt, mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufzustellen, deren Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine lockere Wohnbebauung mit einem hohem Anteil an Gartenflächen entstehen. Deshalb wurde eine Nutzung als reines Wohngebiet (WR) für den überwiegenden Teil des Baugebietes festgesetzt: die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl wurden auf jeweils 0,2 beschränkt. Lediglich für den Bereich der bestehenden Bebauung wurde eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um für das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude eine größere Vielfalt an Nutzungen zu ermöglichen. Die zulässige Zahl der Geschosse wurde im gesamten Plangebiet auf 1 Vollgeschoß beschränkt.

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 max. 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. Zur redaktionellen Verdeutlichung wurde diese textliche Festsetzung durch einen Hinweis auf die brandschutztechnischen Anforderungen in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

6. Verkehr

Das Gebiet wird über eine Planstraße erschlossen, die sich in nördlicher Richtung an die Kurt-Schumacher-Straße anschließt. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,5 m ; somit ist

ein Abstellen einzelner Fahrzeuge im Straßenraum vertretbar, auf gesonderte Parkplätze kann daher verzichtet werden. Im übrigen sind Stellplätze bzw. Garagen auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichender Anzahl nachzuweisen.

Entlang der südlichen Begrenzung verläuft der III. Koppelweg, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und eine Verbindung zu den angrenzenden Baugebieten für Fußgänger und Radfahrer darstellt. Wegen der geringen Zahl der künftigen Baugrundstücke sind Konflikte an der Kreuzung der Planstraße mit dem III. Koppelweg nicht zu erwarten. Im Sinne einer optimalen Verkehrssicherheit an dieser Stelle soll jedoch eine prägnante Gestaltung der Wegeflächen, z. B. durch eine Pflasterung mit groben Materialien, zu einer erhöhten Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer beitragen.

Anwohner aus dem Bereich südlich des Plangebietes äußerten die Befürchtung, daß die (verbotswidrige) Nutzung des III. Koppelweges durch KFZ-Verkehr zunehmen werde. Dies kann jedoch, falls erforderlich, durch die Installation entsprechender Hinweisschilder oder Absperreinrichtungen unterbunden werden. Die Inhalte der Bauleitplanung werden daher beibehalten.

7. Grünflächen

Da eine hohe Wohnqualität und eine weitgehende Berücksichtigung ökologischer Belange angestrebt ist, wurden Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen in den Bebauungsplan aufgenommen:

so wurden an der südlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die einer Eingrünung des Baugebietes dienen und zugleich die Funktion des III. Koppelweges als Bindeglied zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaft aufwerten. Weiterhin wird durch diese Maßnahme ein gewisser Ausgleich für Flächenversiegelungen bewirkt.

Soweit sich der waldartige Baumbestand auch auf Flächen innerhalb des Plangebietes erstreckt, sind die entsprechenden Bereiche als private Grünflächen ausgewiesen, wobei durch die textliche Festsetzung Nr. 6 eine Erhaltung des Baumbestandes vorgeschrieben ist. Somit ist eine Beseitigung dieser Bäume ausgeschlossen.

Die Ausweisung von Kinderspielplätzen wird im Hinblick auf die geringe Größe des Gebietes und auf die geplante Baustruktur (Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken) nicht für erforderlich gehalten. Im benachbarten Baugebiet "Vor dem Eyßel", Teilbereich 2, wird ein Kinderspielplatz entstehen, der nur etwa 150 m vom Plangebiet entfernt ist.

8. Landespflege/Landschaftsschutz

Das Plangebiet stellt sich bis heute als Wiese bzw. in den Randbereichen als Fläche mit waldartigem Bewuchs (überwiegend Kiefern, z. T. auch Eichen) dar. Daher handelt es sich bei der geplanten Wohnbebauung um einen Eingriff gem. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Besonders schützenswerte Biotope wurden im Plangebiet nicht festgestellt, so daß eine bauliche Nutzung in diesem Bereich vertretbar ist.

Aufgrund der anhaltenden Baulandknappheit und der steigenden Einwohnerzahlen ist eine entsprechende Vorsorge seitens der Stadt Gifhorn unumgänglich. Dabei sollen Flächen außerhalb der bestehenden Ortsränder weitestgehend von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden. Vor diesem Hindergrund kommt einer Nutzung der verbliebenen Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges eine besondere Bedeutung zu.

Bei der beabsichtigten Bebauungsstruktur aus freistehenden Einfamilienhäusern mit einer GRZ von 0,2 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 hochstämmiger standortgerechter Laubbäume trägt zur Durchgrünung und zu einer ökologischen Bereicherung der Flächen bei.

Insofern kann innerhalb des Plangebietes ein angemessener Ausgleich für künftige Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind auf längere Sicht im Bereich einer ca. 200 m östlich des Plangebietes gelegenen Fläche vorgesehen: Im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, sollen dort Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, Bedenken gegen die geplante Bebauung erhoben und die Bedenken während der öffentlichen Auslegung erneut vorgebracht; zur Begründung wurde ausgeführt, daß der vorhandene Wald als zusammenhängender Komplex einschließlich der vorhandenen Grünlandfläche erhaltenswert sei. Daher wurde angeregt, das Plangebiet als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen und im Gegenzug die östlich des Plangebietes gelegene Wald- und Heidefläche für eine Wohnbebauung zu nutzen. Hierdurch würden nicht nur geringere Erschließungskosten entstehen, sondern auch dem Wald als Landschaftselement noch stärker Rechnung getragen.

Diesen Bedenken bzw. Anregungen ist entgegenzuhalten, daß eine Bebauung der vorhandenen Grünlandfläche (brachgefallenes Ackerland) in ökologischer Hinsicht vertretbar ist, während der Wald- und Heidefläche nahe des Planungsgebietes eine wesentlich höhere Bedeutung für Natur und Landschaft zukommt.

Die geplante Bebauung entspricht den Bestrebungen der Stadt, künftige Baugebiete vorrangig innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges und in günstiger Entfernung zur städtischen Infrastruktur auszuweisen.

Die Funktion des Waldes als Landschaftselement wurde bei der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel entwickelten Konzeption dieses Bebauungsplanes bereits in besonderem Maße berücksichtigt:

So wurden Flächen mit entsprechendem Baumbestand als "Fläche für Wald" bzw. als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Hierzu zählen auch Bereiche, die im wirksamen Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche dargestellt sind. Insofern hat die Stadt Gifhorn bereits die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß vorhandene Waldflächen als "Grüne Lunge" innerhalb des Baugebietes erhalten bleiben. Hierbei wurde besonderer Wert auf die Entwicklung zusammenhängender Grünflächen gelegt. In diesem Kontext ist auf die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hinzuweisen, die einen wesentlichen Bestandteil innerhalb des angestrebten Systems von Grünflächen bildet. Der Auffassung der Landwirtschaftskammer, die in diesem Bereich eine Wohnbebauung für angebracht hält, kann daher nicht gefolgt werden.

Auch hinsichtlich der Erschließungskosten wird der Vorschlag der Landwirtschaftskammer zurückgewiesen, da das geplante Baugebiet ohne großen Aufwand an die Erschließungsanlagen im Teilbereich 3 dieses Quartiers angegliedert werden kann.

Durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich zusammenhängende, überwiegend bewaldete Grünzüge, die als gliedernde Landschaftselemente eine hohe Wohnumfeldqualität erzeugen und zugleich ökologisch bedeutsame Vernetzungsstrukturen bilden. Die Bedenken bzw. Anregungen der Landwirtschaftskammer werden daher zurückgewiesen.

Der Landkreis Gifhorn hat konkretere Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen gefordert. So sei ein dreireihiger Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Diese Maßnahme sei möglichst von der Stadt Gifhorn durchzuführen, da eine dauerhafte Erhaltung des Waldmantels nur möglich sei, wenn er nicht den privaten Grundstückseigentümern zugeordnet wäre.

Außerdem fordert der Landkreis, daß in einer Größenordnung von 2500 m² Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und im Bebauungsplan darzustellen sind.

Zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen sieht das Baugesetzbuch entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten vor. Nach § 8 a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen. Eine Umsetzung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer ist in diesem Plangebiet möglich. Daher ist die Forderung des Landkreises, daß die Stadt Ausgleichsmaßnahmen durchführen solle, unberechtigt.

Bei der Beurteilung der ökologischen Bedeutung des Plangebietes ist zu berücksichtigen, daß es sich um eine brachgefallene Ackerfläche ohne eine außerordentlich bedeutsame Vegetation handelt, daß im näheren Umfeld schon zusammenhängende Baugebiete entstanden sind und daß eine Verbindung der vorhandenen Wald- und Wiesenflächen zur freien Landschaft durch Verkehrsbauwerke (Wolfsburger Straße bzw. Osttangente) bereits erheblich eingeschränkt ist. Daher kann die Funktion des Plangebietes für den Naturhaushalt nicht mit dem ökologischen Stellenwert einer Waldlichtung in freier Landschaft gleichgesetzt werden.

In der Bewertung der vorliegenden Planung unter ökologischen Gesichtspunkten ist darüber hinaus das Gebot eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen: trotz des außerordentlich hohen jährlichen Anstieges der Einwohnerzahl ist die Stadt Gifhorn bemüht, auf eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft zu verzichten. Dies setzt jedoch voraus, daß potentielle Baulandreserven innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges angemessen genutzt werden. Der Bebauungsplan "Vor dem Eyßel", Teilbereich 8 setzt eine lockere Einzelhausbebauung mit einer GRZ von maximal 0,2 fest, so daß hier größere Privatgärten mit entsprechender Bepflanzung entstehen werden. Weiterhin sind Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen bzw. Gehölzen festgesetzt.

Aufgrund dieser Sachlage ist festzustellen, daß die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt relativ gering einzustufen ist. Bei der Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen muß dies entsprechend berücksichtigt werden. In der Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes einerseits und den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und des dringenden Wohnbedarfs andererseits ergibt sich daher, daß innerhalb des Plangebietes ein angemessener Ausgleich für künftige Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen kann.

Deshalb werden zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten. Die östlich des Plangebietes gelegene Fläche, die im Entwurf zur 57. Flächennutzungsplanänderung als potentielle Ersatzfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellt wurde, ist zum Ausgleich für eine künftige Bebauung östlich der dortigen Waldstücke ("Vor dem Eyßel", Teilbereich 7) vorgesehen. Konkrete Festsetzungen in Verbindung mit dem Bebauungsplan "Vor dem Eyßel", Teilbereich 8 sind daher für diese Flächen nicht notwendig.

9. 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.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt. Das Regenwasser soll unmittelbar auf den Baugrundstücken versickern; ansonsten kann das Plangebiet an ausreichend dimensionierte Leitungen für Schmutzwasser und Regenwasser angeschlossen werden.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

10. Erschließung

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes einem Erschließungsträger zu übertragen. Entsprechend § 129 Baugesetzbuch trägt die Stadt Gifhorn 10 % der Erschließungskosten.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da sich der überwiegende Teil der Flächen im Besitz eines Eigentümers befindet und die für öffentliche Zwecke beanspruchten Flächen freihändig erworben werden.

Gifhorn, den 25.10.1993



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Sträucher:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)

Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Gemeine Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Apfel-Dorn	(Crataegus carrierei)
Blut-Pflaume	(Prunus cerasifera)
Pflaume	(Prunus domestica)
Kirsche	(Prunus avium)
Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malus silvestris)