

Stand: 04.08.1987

Stadt Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54/85 "Bleiche"

Inhaltsübersicht:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Zusammenstellung wesentlicher Daten
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnung

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Grenzen orientieren sich mit einer Ausnahme an den vorhandenen Parzellengrenzen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die Westgrenzen der Grundstücke Am Knickwall. Im Nordosten durch den bebauten Teil der Parzelle 60/16 (Am Flußufer von der nordöstlichen Parzellengrenze aus 30 m südwestlich). Im Nordwesten und Westen durch die in der Mitte des Iselaufes verlaufenden Wasserparzellengrenzen. Im Süden durch die Südgrenzen der Parzellen 94/12, 87/6 und 72/10 im Aller-Mühlenarm.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 54/85 "Bleiche" schließt unmittelbar an das östlich gelegene förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Innenstadt" an. Um das Erreichen der nachstehend erläuterten Ziele zu sichern, hat der Rat der Stadt Gifhorn am 25.02.85 für Teile des Plangebietes eine Veränderungssperre beschlossen. Diese liegen im Norden (Teil der Parzelle 60/16) im Bereich zwischen Sportplatz und Wohnnutzung und im Süden im Bereich der geplanten Anbindung zwischen Allerpromenade und Hindenburgstraße (überwiegend Parzellen 71/8 und 71/11).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 sieht für dieses Gebiet überwiegend Grünfläche mit Tennisplatz vor.

Die Ziele des Flächennutzungsplanes sind für dieses Gebiet konkretisiert worden. Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem F-Plan entwickelt worden.

Mit Inkrafttreten des BauGB seit dem 01.07.1987 sind für die noch ausstehenden Verfahrensschritte die Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Für die vorangegangenen Verfahrensschritte behalten die Bestimmungen des BBauG ihre Gültigkeit (§ 233 BauGB).

3. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung der Innenstadt wurden im Innenstadtgebiet eine mangelhafte Erschließung für Fußgänger, sowie fehlende, bzw. unattraktive Fußwegverbindungen zwischen den Grünflächen festgestellt. Das Sanierungskonzept sieht u.a. eine attraktive Fußwegverbindung zwischen den Grünflächen östlich der Konrad-Adenauer-Straße und dem Gebiet der Bleiche entlang der Aller vor ("Allerpromenade"). Langfristig soll angestrebt werden, diese mit anderen Fußwegen zu vernetzen und so z.B. den Bereich Flutmulde anzuschließen, so daß die unterschiedlichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Stadtgebiet untereinander verbunden sind und damit auch den Freizeitwert der Innenstadt steigern. Im Gebiet der Bleiche sollen die dort vorhandenen Nutzungen einschließlich dieses Abschnittes der Allerpromenade gesichert werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Erschließung

Das Plangebiet wird zur Zeit für den Kfz-Verkehr von Norden über Torstraße/Knickwall erschlossen und von Süden über eine Fußgängerbrücke östlich des Plangebiets. Es ist geplant, den Knickwall von der Torstraße abzuhängen und von Süden über eine Brücke an die Hindenburgstraße anzuschließen. Diese Brücke soll planungsrechtlich durch den B-Plan 17/64 Innenstadt Teil I - Abschnitt J (Knickwall) abgesichert werden. Der Weg am nördlichen Allerufer innerhalb des Plangebiets dient der Erschließung der Tennisplätze, der Wohnnutzung sowie der westlich der Tennisplätze gelegenen Grünfläche. Um seiner Funktion als wichtiger Fußweg im Zuge der Allerpromenade gerecht zu werden, soll er als verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden. Eine Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünflächen westlich der Tennisplätze soll im Rahmen einer Grünordnungsplanung festgelegt werden.

4.1.1 Brandschutz-Erschließung

Die z. Zt. problematische Erschließung der Tennishalle für die Feuerwehr wird gem. Abstimmung mit Ortsbrandmeister und Landkreis wie folgt sichergestellt:

Die vorhandene Zufahrt im Bereich des Spielplatzes erhält einen Aussenradius von 12 m und wird auf der Länge des Spielplatzes auf 3 m verbreitert. Da im Brandfalle die Tennishalle nicht umfahren werden kann, wird eine zweite Zufahrt von Westen über die

Aschenbahn auf dem Sportplatz zur Verfügung gestellt. (Die Zufahrt zum Sportplatz ist bereits z.Zt. für Rettungsfahrzeuge eingerichtet). Hierfür ist eine Öffnung im Geländer an der Aschenbahn in der Südostecke vorzusehen.

4.2 Ruhender Verkehr

4.2.1 Sportplatz/Turnhalle

Nach NBauO sind hier für die Turnhalle mit Hausmeisterwohnung 7 und für die Sportplatzfläche 29 Stellplätze erforderlich. Diese Anlage dient in erster Linie dem Schulsport, für größere Veranstaltungen stehen die Anlagen in der Flutmulde zur Verfügung. Es wird daher als ausreichend angesehen, wenn im Eingangsbereich zum Sportplatz neben ausreichend Fahrradständern 22 Stellplätze für Kfz nachgewiesen werden.

4.2.2 Tennisplätze/Tennishalle

Für 9 Spielfelder sind nach NBaO ^u36 Stellplätze erforderlich, diese Anzahl kann im Bereich der Tennishalle und am Ende des Weges an der Aller nachgewiesen werden. Da die Nutzung von Halle und Freiplätzen nicht gleichzeitig erfolgt, müssen hierfür keine Stellplätze zusätzlich nachgewiesen werden.

4.3 Art der Nutzung

4.3.1 Sondergebiet Sport

Das Gebiet der Bleiche soll als traditionelles innenstadtnahes Sport- und Freizeitgebiet erhalten bleiben. Die dort vorhandenen baulichen Anlagen und Sportplätze werden rechtlich gesichert, eine weitere Ausdehnung von baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen soll allerdings nur in sehr engen Grenzen möglich sein, um den verbliebenen Bestand an innenstadtnaher Grünfläche langfristig zu sichern.

Immissionsschutz

Zwischen Sportplatz und Wohnbebauung besteht eine historisch gewachsene Nachbarschaft. Der Sportplatz dient in erster Linie dem Schulsport, sowie der sportlichen Betätigung einzelner Bürger nach Feierabend. Aus diesem Grund sind Störungen bisher nicht augenfällig geworden. Zukünftig denkbare Störungen können durch Betriebsregelungen für den Sportplatz vermieden werden.

4.3.2 Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandene WA-Nutzung entspricht den Aussagen des Flächennutzungsplanes. Da es sich hier am Rande des im Zusammenhang bebauten Altstadtkerns um eine historisch gewachsene Nutzung handelt, soll ihr Bestand gesichert werden. Eine weitere Ausdehnung der WA-Nutzung in diesem Bereich würde jedoch weder dem vorhandenen, noch dem angestrebten Gebietscharakter gerecht.

Im östlich anschließenden Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Innenstadt Teil I Nord, Abschnitt J" sollen in Zukunft im rückwärtigen Bereich von Grundstücken am Steinweg Flächen und bauliche Anlagen durch Sanierungsmaßnahmen frei werden. Der zur Zeit noch im WA-Gebiet in der Bleiche liegende Kindergarten soll dann dorthin verlagert werden.

4.3.3 Kinderspielplatz

Der zur Zeit im Bereich der Tennisplätze gelegene Kinderspielplatz soll zusammen mit dem Kindergarten u.a. aufgrund einer Anregung von Bürgern den übrigen Nutzungen besser zugeordnet werden und im Rahmen der Überarbeitung des o.g. Bebauungsplanes

Abschnitt J dort eingeplant werden. Solange noch kein neuer Spielplatz und Kindergarten im Rahmen der Stadtsanierung im Abschnitt J fertiggestellt sind, genießen die vorhandenen Einrichtungen im Gebiet der Bleiche Bestandsschutz.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes kann nach Auslagerung von Spielplatz und Kindergarten hier ein Tennisspielfeld eingerichtet werden.

4.3.4 Grünordnung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Bleiche ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Vegetationsflächen. Aus diesem Grund wurden die wichtigen Einzelbäume als "zu erhalten" festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung "Parkanlage". Es ist beabsichtigt, die weitere Entwicklung der Grünflächen in einer gesonderten Grünordnungsplanung zu regeln.

Der Landkreis empfiehlt in seiner Stellungnahme die Anpflanzung folgender Gehölze:

A. Für Uferbepflanzung:

Alnus glutinosa (Erle), *Salix alba* (Silberweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix pentandra* (Lorbeerweide), *Corylus avellana* (Haselmuß), *Salix aurita* (Ohrweide), *Salix cinerea* (Aschweide).

B. Für die übrige Bepflanzung:

Fagus sylvatica (Rotbuche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Quercus robur* (Stieleiche), *Betula pendula* (Sandbirke), *Salix caprea* (Salweide), *Crataegus monogyna* (eingrifflicher Weißdorn), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Evonimus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (gemeiner Schneeball).

4.3.5 Hochwasserschutz

Der Bereich westlich des Sportplatzes ist Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserfall möglicherweise für den Ausgleich zwischen Ise und Aller-Mühlenarm erforderlich. Im gesamten Bereich der Bleiche ist keine weitere Bebauung geplant, so daß eine Verringerung des für den Hochwasserschutz erforderlichen Retentionsraumes gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erfolgen wird.

Bei der Anordnung der Pflanzungen in o.a. Grünordnungsplan zur weiteren Gestaltung insbesondere des Bereichs westlich der Tennisplätze soll eine weitere Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgen.

Folgende Anregungen sollen dabei beachtet werden:

Es sollte bei der Anordnung der Pflanzungen darauf geachtet werden, daß die Abflüsse auf das vorhandene Brückenbauwerk nicht beeinträchtigt werden. Der unmittelbare Zusammenfluß der Ise und des Aller-Mühlenarmes sollte aus hydraulischen Erwägungen nicht bepflanzt werden.

Da auf dem gegenüberliegenden Seiten der Vorfluter Gärten angrenzen, ist grundsätzlich ein 6,0 m breiter Unterhaltungstreifen freizuhalten.

Es wird empfohlen, durch die Anordnung der Pflanzen innerhalb des Grünordnungsplanes eine strömungsmäßig richtungsweisende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Das heißt, daß nur ein Dreieck von den bestehenden Sportanlagen zum Zusammenfluß der Vorfluter dicht bepflanzt werden kann. Dabei darf das Gelände auf keinen Fall erhöht werden. Die Pflanzen müßten so ausgewählt werden, daß eine Überstauung schadlos ist.

5. Zusammenstellung wesentlicher Daten

5.1 Gliederung der Flächen

Sondergebiet Sport (davon überbaubar 3.100 m ²)	2,94 ha
WA-Fläche	0,16 ha
Private Grünfläche	0,35 ha
öffentliche Verkehrsfläche (mit Parkplätzen)	0,19 ha
Öffentliche Grünfläche	1,86 ha
Private Wasserfläche	0,15 ha
Öffentliche Wasserfläche	0,49 ha
Gesamtfläche des Plangebiets	<u>6,14 ha</u>

5.2 Kostenschätzung

5.2.1 Erschließung

- Straßenausbau, Anschluß Knickwall an Allerbrücke (Anteil aus Plangebiet) 8,50 m x 50 m = 425 m ²	425 x	130,--	DM = 55.000,--	DM
- Kanal	50 x	250,--	DM = 12.000,--	DM
- Überarbeitung der vorhandenen wasser- gebundenen Decke der Allerpromenade 4,80 m x 200 + 50 x 200 = 1.000 m ²	1.000 x	10,--	DM = 10.000,--	DM
- Parkplätze vor der öffentlichen Grünanlage, wassergebunden 38 m x 13 m = 500 m ²	500 x	30,--	DM = 15.000,--	DM
- Beleuchtung	4 x	3.000,--	DM = 12.000,--	DM
Summe Erschließung			<u>104.000,--</u>	<u>DM</u>

5.2.2 Grünordnung

Die Kosten können in diesem Stadium nur sehr grob geschätzt werden. Die Schätzung soll nur einen Anhaltswert liefern. Die tatsächlich zu erwartenden Kosten für die Entwicklung der westlichen Brachflächen zu einem funktionierenden Feuchtbiotop können erst auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes ermittelt werden.

Die in Ansatz gebrachten Flächen sparen die Bereiche aus, in denen bereits intakte dichte Vegetation vorhanden ist.

Gesamte öffentliche Grünfläche 1,86 ha.

Davon kein weiterer Ausbau erforderlich auf ca. 0,50 ha.

Grobschätzung Ausbau Grünfläche:

Mittelwert 15,-- DM/m² 13.600 m² x 15,-- DM = ca. DM 200.000.--

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung erfolgt durch
die Wasserwerk Gifhorn GmbH

6.2 Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage

6.3 Elt-Versorgung erfolgt durch die Energieversorgung Gifhorn

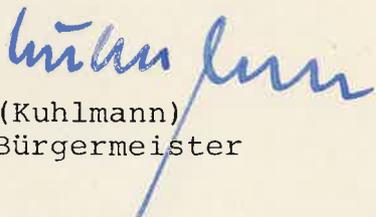
6.4 Gasversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Gifhorn

6.5 Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung

7. Bordenordnung

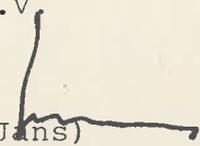
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Gifhorn, den 15.03.1988


(Kuhlmann)
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i.V.


(Jans)
Stadtrat