

STADT GIFHORN

Gifhorn, 20.09.1989

B E G Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

Nr. 54/85 "Bleiche", 1. Änderung

Inhaltsübersicht:

1. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Ver- und Entsorgung
6. Flächenbilanz
7. Bodenordnung
8. Kosten und Finanzierung

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757), geändert durch die Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) sowie die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

1. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Gifhorn verfügt mit der Bleiche über ein landschaftlich reizvolles, zentral gelegenes Gebiet mit hohem Erholungswert, das z. Z. allerdings insbesondere im Bereich der Tennis-Anlage und der Zuwegung an der Aller wenig ansprechend ist. Bisher waren die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes begrenzt durch die ungünstige verkehrliche Anbindung an die Torstraße. Bei Erschließung des Gebietes über eine Brücke von der Hindenburgstraße her besteht die Möglichkeit, das Gebiet entsprechend seiner Lagegunst als innerstädtisches Erholungsgebiet für die Bevölkerung zu entwickeln und attraktiver zu gestalten und so besser in das stadträumliche Gefüge einzubinden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gifhorer Tennis-Club "Grün-Weiß" mit Schreiben vom 01.12.1988 ein Konzept zur Neugestaltung der Tennisanlage auf der Bleiche vorgelegt. Zielsetzung des Vereins ist es, die Tennis-Anlage insgesamt attraktiver zu gestalten und in die Landschaft zu integrieren. Durch Einbindung in die Umgebung und Schaffung einer Spitzenanlage im Sinne eines Tennis-Parks soll das gesamte Gebiet aufgewertet und ein weiterer innerstädtischer Schwerpunkt geschaffen werden, der die Bedeutung Gifhorns als Wohnort und für den Fremdenverkehr erhöht. Auf der erweiterten Anlage sollen auch überregionale Turniere und Veranstaltungen stattfinden. Die Tennis-Anlage mit Club-Gastronomie soll zudem stärker nach außen geöffnet und für Dritte zugänglich gemacht werden. Insgesamt werden so von einem Ausbau der Tennis-Anlage die Stärkung des Stadtzentrums sowie positive Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Gifhorn erwartet.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen weitgehend entlang vorhandener Parzellenflächen. Das Plangebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Sportplatz auf der Bleiche;
- im Norden durch die in der Mitte der Ise verlaufenden Wasserparzellengrenzen;
- im Westen durch das Flurstück 91/10, eine östliche Teilfläche des Flurstücks 92/4 und das Flurstück 87/12, von dort aus verläuft die Grenze über das Flurstück 87/11 Richtung Süd-Südosten;
- nach Süden durch die Südseiten der Parzellen 94/12, 87/6 und 72/10 im Allermühlenarm.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt den mittleren Teilbereich des seit dem 30.06.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54/85 "Bleiche", der für dieses Gebiet neben den Verkehrs- und Wasserflächen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt.

Der seit 1978 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das Gebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Tennis dar.

Die Ziele des Flächennutzungsplanes sind für das Plangebiet konkretisiert worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

An dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/85 "Bleiche" schließt sich nach Osten unmittelbar das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Innenstadt" an.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Erschließung

Die Erschließung der Bleiche wurde durch den Bebauungsplan Nr. 54/85 "Bleiche" neu geordnet. Darüber hinaus ist vorgesehen, den Knickwall von der Torstraße abzuhängen und von Süden her über eine Brücke an die Hindenburgstraße anzuschließen. Diese Brücke soll planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 17/64 "Innenstadt, Teil I Nord", Abschnitt J (Knickwall) abgesichert werden.

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 54/85 "Bleiche" wird die innere Erschließung des Gebietes und die Anordnung der öffentlichen Park- und privaten Stellplätze im Bereich der Tennis-Anlage neu geordnet. Die Verkehrsflächen am nördlichen Allerufer dienen der Erschließung der Tennis-Anlage sowie der westlich hiervon gelegenen Grünflächen. Die befahrbaren Verkehrsflächen sollen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 bis 4,75 m ausgebaut werden.

Entlang der Aller ist zusätzlich eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 2,00 bis 2,50 m festgesetzt, die die von der befahrbaren Verkehrsfläche getrennte Führung eines 1,80 m breiten Fußweges im Uferbereich ermöglicht. Dieser Fußweg soll im Zuge eines Ausbaus der Allerpromenade als Bohlenweg in Holzbauweise errichtet werden, so daß die derzeitige Böschungsform weitgehend unverändert erhalten werden kann.

4.1.1 Brandschutz-Erschließung

Die Brandschutz-Erschließung wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54/85 "Bleiche" neu geordnet. Im Geltungsbereich der 1. Änderung erhält die vorhandene Zufahrt im Bereich des Spielplatzes wie bisher einen Außenradius von 12 m und wird mit einer Mindestbreite von 3,00 m festgesetzt.

Eine zweite Zufahrt zur Tennishalle ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen.

4.2 Ruhender Verkehr

Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind für die Tennishalle mit drei Spielfeldern, 10 Tennisplätze, die Tribüne mit ca. 50 Sitz- bzw. Stehplätzen, einen Gastronomiebetrieb sowie die Betriebswohnung insgesamt 61 Einstellplätze erforderlich. Da die Tennishalle und die Freiplätze nicht gleichzeitig genutzt werden, sind 12 Einstellplätze wegen Doppelnutzung in Abzug zu bringen, so daß insgesamt 49 Einstellplätze nachzuweisen sind.

Durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Neuordnung des zentralen Bereiches der Tennis-Anlage werden die erforderlichen Stell- bzw. Parkplätze im Bereich der Zufahrt an der Aller konzentriert. Hierdurch entfallen die bisher festgesetzten Einstellplätze nördlich und westlich der Tennishalle, so daß der Fahrzeugverkehr aus dem inneren Bereich der Anlage herausgehalten werden kann, was hier eine Erhöhung der Verkehrssicherheit nach sich zieht und eine Verbesserung der Gestaltung dieses Bereiches ermöglicht. Die Parkplätze sind im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus der

Erschließungsstraße entsprechend zu gestalten und mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, damit das Oberflächenwasser versickert und zu einer Grundwasseranreicherung beiträgt.

4.3 Art der Nutzung

4.3.1 Sondergebiet Sport

Die Bleiche soll als traditionelles, zentral gelegenes Sport- und Freizeitgebiet erhalten und durch einen Ausbau der Tennis-Anlage zu einem attraktiv gestalteten Tennispark aufgewertet werden. Gleichzeitig soll der verbleibende Bestand an innenstadtnahen Grünflächen gesichert werden. Diesen Flächen kommt zum einen aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion zu, zum anderen haben diese Flächen im Zusammenfluß von Aller, Rotaller und Ise als Feuchtland eine hohe ökologische Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Zur Attraktivitätssteigerung und zu einem Ausbau der bestehenden Anlage zu einem Tennispark ist die Errichtung zwei weiterer Spielfelder erforderlich, davon ein Spielfeld mit Zuschauertribüne. Aufgrund fehlender Erweiterungsflächen innerhalb der bestehenden Anlage ist der Bau dieser Spielfelder nur durch eine Erweiterung der bestehenden Anlage nach Westen möglich. Der Eingriff in die dort vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie den Baumbestand soll durch den Wegfall der Stellplatzflächen nördlich der Tennishalle kompensiert werden. Die Flächen nördlich der Tennishalle werden im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Nördlich der Halle wird außerdem ein Pflanzstreifen in einer Breite von bis zu 10,00 m festgesetzt, dort sind standortgerechte Sträucher und Bäume anzupflanzen, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen.

Der im Sondergebiet Sport gelegene zum Kindergarten "Bleiche" gehörige Kinderspielplatz genießt Bestandsschutz, so lange der Kindergarten nicht verlagert oder an anderer Stelle ein Kinderspielplatz angelegt wird.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung ist festzuhalten, daß Störungen durch die auf der Bleiche vorhandenen Sportanlagen bisher nicht auffällig geworden sind. Zwischen Tennis-Anlage und Sportplatz sowie der Wohnbebauung besteht eine historisch gewachsene Nachbarschaft.

Da gegenüber dem bisherigen Bestand nur die Erweiterung um ein Spielfeld, das nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits auf dem Gelände des Kinderspielplatzes errichtet werden könnte, und ein Turnierspielfeld vorgesehen ist, bei dessen Benutzung der Betrieb auf den übrigen Spielfeldern stark eingeschränkt sein wird, sind insgesamt keine wesentlich über das derzeitige Maß hinausgehenden Immissionsbelastungen zu erwarten.

In dem gemeinsamen Runderlaß vom 14.11.1988 zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Nds.MBL Nr. 1 v. 04.01.1989) werden u. a. Mindestabstände für Tennisanlagen festgelegt. Für eine Tennis-Anlage mit 8 Plätzen wird z. B. zu einem im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gelegenen Wohngebäude ein Mindestabstand von 50 m gefordert. Der Erlass beinhaltet keine Aussagen zu Anlagen mit 10 Spielfeldern, da jedoch für eine 4-Platz-Anlage bereits ein Abstand von 45 m erforderlich ist, ist davon auszugehen, daß der erforderliche Abstand für eine Anlage mit 10 Plätzen nur geringfügig über 50 m liegt. Unter der Voraussetzung, daß die umliegenden Wohngebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu qualifizieren sind, ist also ein Mindestabstand von ca. 50 m von der Tennis-Anlage einzuhalten.

Nördlich und östlich der Tennis-Anlage wird ein Abstand zu den benachbarten Wohngebäuden von 60 m an keiner Stelle unterschritten, so daß der geforderte Mindestabstand hier in jedem Fall eingehalten wird. Auch südlich der Tennis-Anlage beträgt der vorhandene Abstand mehr als 50 m, mit Ausnahme von zwei Gebäuden, die den ältesten Spielfeldern des Tennis-Vereins (Feld 2 und 3) benachbart sind. Die Wohngebäude wurden nach den Tennis-Feldern errichtet. Insofern und da es sich um bereits langjährig vorhandene Freizeitanlagen mit Bestandsschutz handelt, ist der vorgenannte Erlaß hier nicht anwendbar.

Die neueren Spielfelder am westlichen Ende der Erschließungsstraße liegen in einem Mindestabstand von über 50 m zu Wohngebäuden, die zur Erweiterung der Anlage mit dieser Änderung festgesetzten Spielfelder in einem Abstand von 60 m, so daß die im Erlaß genannten Mindestabstände eingehalten werden.

4.3.2 Grünordnung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Bleiche sowie der 1. Änderung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Vegetationsflächen. Aus diesem Grund werden die wichtigen Bäume als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die Flächen nördlich der vorhandenen Tennishalle werden ebenfalls als Grünfläche festgesetzt, zusätzlich ein bis zu 10,00 m breiter Pflanzstreifen mit einem Gebot zur An- und Nachpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher als Kompensation für den nördlich der Tennishalle abzutreibenden Baumbestand (vergl. 4.3.1). Der Tennisclub beabsichtigt, im Zuge eines Ausbau der Tennisanlage zur Eingrünung und landschaftsgerechten Einpassung der Anlage einen landschaftspflegerischen Fachplan erstellen zu lassen.

Bei Neu-, Ersatz- und Nachpflanzungen sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten standortgerechten Gehölze zu verwenden:

1. Für Uferbepflanzung

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

2. 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), *Euonimus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

4.3.3 Hochwasserschutz

Der Bereich westlich des Sportplatzes ist Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserfall ggf. für den Ausgleich zwischen Ise und Allermühlenarm 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.

Die Erstellung von Pflanzplänen zur Begrünung und Gestaltung der im Überschwemmungsgebiet gelegenen Flächen, insbesondere des Bereiches westlich der Tennisplätze, sollte in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt unter Berücksichtigung folgender Hinweise erfolgen:

- 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 Allermühlenarmes sollte aus hydraulischen Erwägungen nicht bepflanzt werden.
- Da auf den gegenüberliegenden Seiten der Vorfluter Gärten angrenzen, ist ein 6,00 m breiter Unterhaltungsstreifen freizuhalten.
- Durch die Anordnung der Pflanzen sollte eine strömungsmäßig richtungsweisende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden, so daß nur das Dreieck von den bestehenden Sportanlagen zum Zusammenfluß der Vorfluter für eine Verdichtung der Bepflanzung in Frage kommt. Dabei darf das Gelände auf keinen Fall erhöht werden. Die Pflanzen sind so auszuwählen, daß eine Überstauung schadlos ist.

Nördlich und westlich der Tennishalle werden anstelle der Zuwegung und der Stellplätze im rechtskräftigen Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt. Die vorgenommenen Geländeaufhöhungen sind abzugraben und das ursprüngliche Geländeniveau wieder herzustellen, um einen Ausgleich für die Erweiterung der Tennisanlage im Überschwemmungsgebiet zu schaffen und den Retentionsraum der Ise zu erweitern. Mögliche Bepflanzungen im Bereich der Ise sind auch mit dem Unterhaltungsverband Ise abzustimmen. Eine ungehinderte Zufahrt mit Fahrzeugen und Geräten des Unterhaltungsverbandes Ise entlang der Aller bis zur Ise muß zu jeder Zeit gewährleistet sein.

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserwerk Gifhorn GmbH.
- 5.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage.
- 5.3 Die Elt-Versorgung erfolgt durch die Energieversorgung Gifhorn.
- 5.4 Die Gasversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Gifhorn.
- 5.5 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung.

6. Flächenbilanz

Sondergebiet Sport (davon überbaubar 2.400qm)	1,17 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (mit Parkplatz)	0,32 ha
Öffentliche Grünflächen	0,25 ha
Öffentliche Wasserflächen	0,19 ha
Private Wasserflächen	0.05 ha

Gesamtfläche des Plangebietes	1,98 ha
	=====

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Kosten und Finanzierung

8.1 Tennis-Park und Grünflächen

Die Erweiterung und der Ausbau der vorhandenen Tennis-Anlage zu einem Tennis-park erfolgt durch den Tennis-Verein mit Eigenmitteln. In diesem Zusammenhang ist auch die Begrünung der Anlage und der Übergangsbereiche zur freien Landschaft hin, wie unter 4.3.1 und 4.3.3 beschrieben, vorgesehen, so daß hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Kosten in Ansatz zu bringen sind.

8.2 Erschließung

Für den Ausbau der Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Parkplätze sind nach Kostenberechnungen des Amtes für Bauverwaltung und Tiefbau folgende Kosten zu veranschlagen:

- Ausbau der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich	95.000 DM
- Ausbau der öffentlichen Parkplätze	25.000 DM
- Ausbau der Allerpromenade in Holzbauweise (Bohlenweg)	38.000 DM
- Bäume und Straßenbegleitgrün	11.000 DM
- Sonstige Erschließungsanlagen (Beleuchtung, Ergänzung Entwässerung)	23.000 DM
- Baustelleneinrichtung, Unvorhergesehenes, Mehrwertsteuer	48.000 DM
- Insgesamt	240.000 DM

Die Aufwendungen für den Ausbau der Erschließungsanlagen werden in die laufende Haushalts- und Investitionsplanung aufgenommen. Sie sollen im Rahmen der Sanierung bezuschußt werden, so daß der städtische Eigenanteil in Höhe von einem Drittel der Gesamtkosten 80.000 DM beträgt.

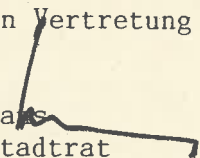
Gifhorn, den 10. 10. 89



Birth
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
In Vertretung



Jans
Stadtrat