

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 67/90 "Roteriedsgraben" Teilbereich 2 sowie
1. teilweise Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/62
"Bostelberg", II. Abschnitt

1.0 Allgemeines

Aufgrund von Wanderungsgewinnen und dem nach wie vor anhaltenden starken Zustrom von Aus- und Übersiedlern ist die Zuwachsrate der Wohnbevölkerung im Stadtgebiet von Gifhorn weiterhin überproportional groß. Der dadurch ausgelöste Wohnraumbedarf kann durch das bestehende Wohnbauflächenangebot nicht mehr gedeckt werden. Dadurch wird die Ausweisung neuer, kurzfristig verfügbarer Wohnbauflächen dringend erforderlich.

Dieser Bebauungsplan ist Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes, das als städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet Gifhorn-Ost in seinen Grundzügen von den Gremien der Stadt zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist. Er schließt sich nahtlos an das westlich gelegene vorhandene Wohngebiet "Bostelberg", II. Bauabschnitt an, welches infrastrukturell gut ausgestattet ist.

Für die vorrangige Bepflanzung dieses Gebietes spricht ferner der Vorteil, daß die Flächen sich im städtischen Eigentum befinden und insofern dem Markt kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtsslage

Der vorliegende Plan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (43. Änderung, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Gifhorn am 30.06.91) der Stadt Gifhorn entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (W-Fläche) dar. Da das Plangebiet im Südwesten verkehrlich über das angrenzende Baugebiet "Bostelberg" erschlossen werden soll, wird zur Herstellung der verkehrlichen Anbindung der Bebauungsplan "Bostelberg", II. Abschnitt, 5. Änderung in dem betroffenen Bereich aufgehoben und überplant.

2.0 Situation, Bestand, Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,80 ha und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Eine besondere, im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes gebundene Schutzwürdigkeit dieser Fläche ist nicht zu bestätigen. Die Stadt ist im Besitz der genannten Plangebietsfläche, so daß auch landwirtschaftliche Belange nicht von vorrangiger Bedeutung sind.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch landwirtschaftliche Flächen,
im Osten: " " "
im Süden: durch das Baugebiet "Am Roteriedsgraben",
Teilbereich 1,
im Westen: durch das Wohngebiet "Bostelberg", II. Abschnitt
bzw. durch den Roteriedsgraben.

Das Plangebiet hält einen Abstand von ca. 170 m (gemessen von der östlichen Plangebietsgrenze) von der Osttangente (Kreisstraße 114) ein.

3.0 Planungsziel/Konzept

Planungsziel ist die bedarfsorientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einzel- bzw. Doppelhäuser, Reihenhäuser und für Geschößwohnungsbau. Das Gebiet soll aus seiner räumlichen eigenständigen Lage heraus durch verkehrliche Anbindung und direkte Wegebeziehung mit den angrenzenden, bestehenden sowie zukünftigen Baugebieten verknüpft werden.

4.0 Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die gebotene Immissionsverträglichkeit zu der ca. 170 m östlich verlaufenden Osttangente (K 114) wird für das gesamte Plangebiet als zulässige Nutzungsart "allgemeines Wohngebiet" (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Hierzu ist anzumerken, daß die Festlegung der östlichen Plangebietsgrenze auf der Grundlage einer vorab erstellten schalltechnischen Untersuchung basiert. Da dieses Gebiet vorrangig mit zur Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs im Stadtgebiet von Gifhorn dienen soll, das Erschließungsnetz auch nur Gebietsbezogen ausgelegt ist, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Als zulässige Grundflächenzahl ist in Abhängigkeit von dem beabsichtigten Verdichtungsgrad eine Spanne von 0,3 bis 0,4, für die Geschößflächenzahl von 0,3 bis 0,7 festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt.

Zur Einräumung einer differenzierten Fassaden- bzw. Baukörpergliederung soll in dem Teilgebiet mit der Festsetzung von 2-geschossiger Bauweise ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze um max. 1,0 m Tiefe auf einer Länge von max. 3,0 m zugelassen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

Da im Stadtgebiet in Gifhorn die Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern nach wie vor groß ist, ist ein erheblicher Anteil dieses Plangebietes durch entsprechende nutzungsspezifische Festsetzungen dieser Gebäudeart gewidmet. Dabei wurde darauf abgestellt, eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung in den Randbereichen anzusiedeln. Damit wird zum einen im nördlichen, östlichen und südlichen Grenzbereich ein weicherer Übergang zur freien Landschaft, zum anderen im westlichen Grenzbereich den Wünschen der Anwohner des benachbarten Wohngebietes "Bostelberg", II. Abschnitt Rechnung getragen werden, da diese bereits durch eine im Westen direkt angrenzende viergeschossige Bebauung beeinträchtigt sind.

Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschoßwohnungsbau soll ein angestrebtes flächen- und kostensparendes Bauen ermöglicht werden.

Für das östlich der Planstraße A gelegene Teilgebiet, auf dem Geschoßwohnungsbau zu realisieren beabsichtigt ist, wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hier sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50,0 m Länge zugelassen worden (s. a. textl. Festsetzung Nr. 2). Innerhalb dieses Teilgebietes sind Flächen für Stellplätze bzw. Garagen festgesetzt. Die v.g. abweichende Bauweise gilt auch für Teilbereiche (vorgesehene Reihenhausbauung Planstraße B).

Für das Plangebiet ergeben sich nach dem Baukonzept ca. 110 Wohneinheiten, davon für

Geschoßwohnungsbau	ca. 65 WE,
Reihenhausbauung	ca. 15 WE,
Einfamilienhäuser	ca. 30 WE.

Dadurch, daß die Einzelhausgrundstücke auch mit Doppelhäusern bebaut werden können, kann die Anzahl der Wohneinheiten (WE) noch entsprechend erhöht werden.

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Verkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich an das westlich angrenzende Baugebiet "Bostelberg", II. Abschnitt angebunden. Die Erschließung erfolgt im Südwesten in Verlängerung der bestehenden Straße "Spargelweg", die an die in Nord-Südrichtung verlaufende Blumenstraße anknüpft. Die Blumenstraße schließt im Norden an die Dannenbütteler Straße und im Süden an den Lehmweg an. Beide Straßen stellen eine gute Querverbindung in westlicher Richtung zur Innenstadt, in östlicher Richtung an das überörtliche Verkehrsnetz (Osttangente) her.

Die Verlängerung der Spargelstraße mündet in einen Knotenpunkt, von dem eine in dem Gebiet umlaufende Straßenführung ausgeht. Zudem schließt hier die interne Verbindungsstraße zum Baugebiet "Roteriedsgraben", Teilbereich 1 an. Da diese Straße nur eine Art Überlauffunktion übernehmen soll, ist zur Vermeidung einer sich stärker einstellenden Frequentierung der Ausbau in verkehrsberuhigter Form beabsichtigt.

Mit der im Knotenbereich versatzartig vorgenommenen Straßenanbindung wird ebenfalls eine verkehrsberuhigende Wirkung bezweckt. Die von dem Knotenpunkt ausgehende in Nord-Südrichtung verlaufende Erschließungsstraße, die in einen Wendeplatz mündet, stellt die Haupterschließungsachse dar. Von dem Wendeplatz aus ist ein kombinierter, 2,0 m breiter Fuß- und Radweg an das öffentliche Wegenetz des benachbarten Baugebietes "Bostelberg" angebunden. Die der Erschließung der nördlichen, östlichen und südöstlichen Teilbereiche (Bereiche für Einfamilien- und Reihenhausbau) dienende Verkehrsfläche erfolgt in angehängter Form, wobei der Ausbau als Mischfläche erfolgen soll. Die Umsetzung einer Mischflächennutzung (niveaugleicher Ausbau), d. h. Fußgänger und Fahrzeuge nutzen den Verkehrsraum gemeinsam, hat sich in anderen Baugebieten der Stadt in der Vergangenheit bewährt und soll demzufolge in diesem Plangebiet fortgesetzt werden. Der Gesamtquerschnitt beträgt 6,50 m.

5.2 Park- und Stellplatzflächen

Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich der geplanten Geschoßwohnungs- und Reihenhausbau sind zusätzlich öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, daß jeder Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, Carport oder Garage auf den jeweiligen Privatgrundstücken zugeordnet ist. Im Bereich des Geschoßwohnungsbaues wurden jeweils Flächen für die Errichtung von Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

6.0 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes ist in zentraler Lage entsprechend den Anforderungen nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Fläche, die an der Planstraße B gelegen ist, ist aus sicherheitstechnischen Gründen durch einen Fußweg mit dem westlichen Plangebiet direkt verbunden.

Im Osten grenzt das Baugebiet unmittelbar an Ackerflächen. In diesem Bereich ist zur Eingrünung des Baugebietes sowie als gedachter natürlicher Übergang zur freien Landschaft ein 3,00 breiter Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken festge-

setzt. Bei der Breite handelt es sich um ein Mindestmaß. Für die Anpflanzung sind ausschließlich heimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden (s. Anlage zur Begründung). Die Bepflanzung und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (s. a. textl. Festsetzung Nr. 5). Außerdem wird darauf hingewiesen, daß derjenige gem. § 213 Abs. 1 BauGB ordnungswidrig handelt, der einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, wenn diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis 20.000,-- DM geahndet werden.

Im Nordwesten ist angrenzend zum Roteriedsgraben eine Fläche von ca. 3.000 qm für die Errichtung eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Bei dem Randgrün ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) vollzogen worden.

Ferner ist zwischen dem Roteriedsgraben und den anschließenden Baugrundstücken ein 5,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgelegt. Dieser Abstandstreifen ist beidseitig zur Unterhaltung (Grabenräumung) von offenen Fließgewässern laut Satzung der unteren Wasserbehörde zwingend vorgeschrieben. Zudem wird der nördlich angrenzende, sich im Verlauf des Roteriedsgrabens erstreckende Grünzug dadurch weiter fortgeführt.

Im südlichen Grenzbereich soll der in Ost-Westrichtung verlaufende Brandweg in einen öffentlichen Grünzug umgestaltet werden. Derzeitig stellt sich diese Fläche als ein von Bäumen und Sträuchern gefaßter landwirtschaftlich genutzter Feldweg dar, der aber auch schon heute von erholungsuchenden Fußgängern und Radfahrern als direkter Verbindungsweg zum östlich der K 114 gelegenen Naherholungsgebiet genutzt wird. Geplant ist der Ausbau als öffentliche Grünfläche (Parkanlage), auf der ein kombinierter Fuß- und Radweg angelegt werden soll. Darüber hinaus soll dieser Grünzug eine gliedernde Funktion zu dem südlich angrenzenden Baugebiet "Roteriedsgraben", Teilbereich 1 einnehmen.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn. Das Schmutzwasser soll dem vorhandenen Abwassernetz zugeführt werden.

Die Oberflächenwasser werden über vorhandene Gräben abgeführt, soweit sie nicht direkt im Gebiet versickern. Da die Aufnahmekapazitäten der Vorfluter für größer anfallende Regenwassermengen

gen (Spitzenwerte) nicht mehr ausreichend sind, ist im nord-westlichen Bereich in unmittelbarer Nähe zum Roteriedsgraben eine ca. 3.000 qm große Fläche für Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Hier soll ein Regenwasserbecken errichtet werden, in dem bei stärkeren Regengüssen eine Zwischenlagerung stattfinden wird.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Der Fernmeldeanschluß wird durch die Deutsche Bundespost bzw. Telekom vorgenommen.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

8. Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 48.000 qm
Verkehrsfläche (einschl. Randgrün)	ca. 7.000 qm
Wasserfläche	ca. 3.000 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.500 qm
Wohnbaufläche	ca. 33.500 qm

9. Erschließung

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes einem Erschließungsträger zu übertragen.

Entsprechend § 129 Baugesetzbuch trägt die Stadt Gifhorn 10 % der Erschließungskosten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen bereits im Besitz der Stadt Gifhorn befinden.

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplanentwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.1991 bis 14.11.1991 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.12.1991 durch den Rat der Stadt Gifhorn als Begründung zum o.g. Bebauungsplan beschlossen.

Gifhorn, den 17.12.1991



Birth
Bürgermeister



Arens
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Sträucher:

Gemeiner Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rote Heckenkirsche	(Louicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)

Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Apfel-Dorn	(Crataegus carrierei)
Blut-Pflaume	(Prunus cerasifera)
Pflaume	(Prunus domestica)
Kirsche	(Prunus avium)
Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malus silvestris)