

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 68 „Roteriedsberg“, Teilbereich 1, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Bebauung bisher brachliegender Grundstücke an der Gardelegener Straße ermöglicht werden. Hierzu sollen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser realisiert und die Grundstücke entsprechend geteilt werden.

Bisher war das Plangebiet für den Geschosswohnungsbau und den Bau von dazugehörigen Garagen und Stellplätzen vorgesehen. Dies stieß jedoch auf wenig Nachfrage. Um nicht weiterhin das Gelände jahrelang ungenutzt brach liegen zu lassen, beabsichtigt der Eigentümer, die Grundstücke als Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke anzubieten. Da hierfür ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich ist, wurde mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem insbesondere die Kostenübernahme der Bauleitplanung geregelt ist.

Die Nutzung des Planbereiches als allgemeines Wohngebiet wurde beibehalten. Zulässig sind Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohnungen bei einer Mindestgrundstücksgröße von 400 m²je Wohnung. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 und die Geschossflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung auf 0,3 sowie bei zweigeschossiger Bebauung auf 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung ist teilweise über die Gardelegener Straße sowie teilweise über einen neuen, privaten Stichweg vorgesehen. Als Verbindung zwischen der Gardelegener Straße und der westlich gelegenen Schneidemühler Straße ist die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen. Dies ist erforderlich, um eine kurze und möglichst angstfreie Verbindung zwischen den westlich gelegenen Einkaufs- und Schulstandorten sowie den östlich gelegenen Wohngebieten zu erzielen. Damit wird sowohl einer familienfreundlichen Stadtplanung als auch der Schulwegsicherung in Gifhorn Rechnung getragen. Darüber hinaus liegen in diesem Bereich bereits wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen, so dass es sich anbot, diese Trasse entsprechend zu nutzen.

Damit sich die künftige Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügt wurde eine örtliche Bauvorschrift erlassen, in der vor allem die Gebäudehöhen sowie die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen geregelt sind.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Da der Planbereich innerhalb der bebauten Ortslage liegt und lediglich eine Flächengröße von rund 3.700 m² umfasst, wird der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zu den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen gehört, dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits als erfolgt oder als zulässig gewertet werden.

Gleichwohl wurden Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung berücksichtigt. Dazu erfolgte eine konkrete Beurteilung der Fläche und ihrer aktuellen Situation. Damit wurde das Büro Biodata aus Braunschweig beauftragt, das im April 2010 einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum gegenwärtigen Zustand der Schutzgüter gem. 1 BauGB erstellte. Dieser Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass Schutzgüter von der Planung nicht betroffen bzw. beeinträchtigt sind.

Das Plangebiet war bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und hätte demnach bebaut werden können. Mit der vorliegenden Planung wurde lediglich die Art der Bebauung (Ein- und Zweifamilienhausbebauung statt Geschosswohnungsbau) geändert. Eine Planungsalternative bestand daher nicht.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im März 2010 sowie mit der öffentlichen Auslegung vom 30.06. bis 30.07.2010 beteiligt worden.

Dabei sind lediglich vom Landkreis Gifhorn sowie den Ver- und Entsorgungsträgern Anregungen bzw. Hinweise u.a. auf vorhandene Leitungen geäußert worden. Von privater Seite wurden keine Anregungen abgegeben bzw. erfolgten schon in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und wurden bereits berücksichtigt.

Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich nicht.

Gifhorn, 18.10.2010


Birith
Bürgermeister

