

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/97 „Fallerslebener Straße“

A) Allgemeines

Anlaß der Planung

Das Grundstück Fallerslebener Straße 14 war früher Standort einer Tankstelle, deren Betrieb allerdings bereits vor mehreren Jahren aufgegeben wurde. Eine der Lage des Grundstückes angemessene Folgenutzung trat nicht ein. Das Grundstück liegt seither brach. Dieser städtebauliche Mißstand wurde bei der Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Gifhorn“ erkannt und eine Beseitigung des Mißstandes als Sanierungsziel definiert.

Nunmehr soll auf diesem sowie einem angrenzenden Grundstück ein Gebäude mit Altenwohnungen entstehen. In diesem Zusammenhang ist es notwendig die geplante Bebauung in den vorhandenen Bestand zu integrieren und die charakteristische Struktur des Gebietes zu erhalten. Des weiteren soll die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die gestiegene wirtschaftliche Attraktivität der Grundstücke, in ihrer Randlage zur Innenstadt, angepaßt werden.

Geltungsbereich und aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im Norden durch die Fallerslebener Straße und im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 182/3 abgegrenzt. Im Süden grenzt die Tweete das Plangebiet ab. Die westliche Grenze des Flurstückes 214/167 grenzt das Plangebiet nach Westen ab. Alle Flurstücke liegen in der Flur 6 der Gemarkung Gifhorn.

Die Fallerslebener Straße wird in ihrem westlichen Teil durch eine starke Durchmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Diese Mischung ist bereits seit dem 19. Jahrhundert gegeben, als sich hier Handwerker und Handarbeiter ansiedelten. In der gewerblichen Nutzung kommt aber auch die unmittelbare Nähe der Innenstadt zum Ausdruck. Zudem ist die Fallerslebener Straße Teil des innerstädtischen Tangentenringes. Mit dem Ausbau des Schillerplatzes ist ihre Attraktivität für eine gewerbliche Nutzung weiter gestiegen. Dies dokumentiert sich u. A. in den in den letzten Jahren neu entstandenen Gebäuden, bzw. in den Umbauten des vorhandenen Gebäudebestandes.

Die Bebauung entlang der Fallerslebener Straße weist zudem eine besondere Struktur auf. Die mehrgeschossigen Hauptgebäude stehen in einer Linie unmittelbar an der Fallerslebener Straße. Des weiteren sind sie in der Mehrzahl als Grenzbebauung auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Auf der anderen Gebäudeseite befindet sich die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Nebengebäuden, die ebenfalls in Grenzbebauung entstanden sind. Im Plangebiet laufen die Grundstücke bis zur Tweete durch. Im westlichen Teil der Fallerslebener Straße weisen die Gebäude in der Regel zwei Geschosse auf.

Nördlich des Plangebietes liegen die Baulichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr Gifhorn. In seiner Anordnung und seinem Umfang stellt der Gebäudekomplex gegenüber der übrigen Bebauung ein vollständig anderes Strukturelement dar, das die Nordseite der Fallerslebener Straße in einen westlichen und einen östlichen Teil trennt.

Der Eigentümer des Tankstellengrundstückes (Fallerlebener Straße 14) hat das benachbarte Grundstück hinzuerworben und beabsichtigt nun, auf diesen Flächen Altenwohnungen zu errichten. In ihrer Größe und ihrem Zuschnitt unterscheidet sich diese Fläche von dem sich vorhandenen Bestand und ist damit hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung eher mit der Fläche der gegenüberliegenden Feuerwehr zu vergleichen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ um den Bereich Schillerplatz. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 31.10.1991 rechtsverbindlich geworden. Als Ziele der Sanierung sind die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Wohnnutzungen, die Beseitigung substanzieller Mängel, insbesondere des alten Tankstellenstandortes, und die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes festgelegt worden.

Das Plangebiet ist bebaut. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als wertvoll einzustufender Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden. Ein nach § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) besonders geschütztes Biotop befindet sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich. Baumbestand, der unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn fällt, ist ebenfalls nicht vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind weitestgehend versiegelt. Im Rahmen der Neubebauung ist davon auszugehen, daß, im Zuge der Anlage von gärtnerisch gepflegten Außenanlagen, eine Verringerung der versiegelten Flächen stattfinden wird.

Die Funktion des Plangebietes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes wird durch die Planungen nicht negativ beeinflusst.

Auf archäologischen Fundstellen im Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise vor. Sollten bei Bauarbeiten dennoch Funde auftreten, sind diese der zuständigen Stelle zu melden und zu schützen.

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit hat sie gleichzeitig die Aufgabe, die Bevölkerung mit den Gütern aller Bedarfsstufen des zu versorgen und andererseits Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen. Sie hat dabei planerisch sicherzustellen, daß funktionsfähige Strukturen im Stadtgebiet entstehen können bzw. bestehende Strukturen gesichert werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient diesem Zweck. Er ist daher mit der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das Plangebiet Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 dar. Im Plangebiet wird Mischgebiet festgesetzt, dies entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Lediglich die durchschnittliche Geschoßflächenzahl weicht im Plangebiet von dieser Vorgabe ab. Wird jedoch die Umgebung mit einbezogen,

entspricht die mittlere GFZ den Darstellungen im Flächennutzungsplan, so daß der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Errichtung eines Gebäudes für Altenwohnungen auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück zu ermöglichen. Das Gebäude soll einen städtebaulichen Gegenpol zur Bebauung der Freiwilligen Feuerwehr bilden und die Fallerslebener Straße, so wie Feuerwehr auf der Nordseite, in zwei Bereiche untergliedern. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke soll, entsprechend den gestiegenen Anforderung, die aus der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingangsbereich der Fußgängerzone resultiert, angepaßt werden. Dadurch können weitere gewerblich nutzbare Flächen, die die Wirtschaftskraft der Innenstadt stärken, bereitgestellt werden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird jedoch darüber hinaus sichergestellt, daß auch den Bedürfnissen nach innenstadtnahen Wohnungen Rechnung getragen werden kann. Dies gilt im besonderen Maße deshalb, weil in einem Teilbereich die Errichtung von Altenwohnungen geplant ist. Damit werden auch für diese Bevölkerungsgruppe Wohnungsangebote im Umfeld der Innenstadt, und nicht nur in Abseitslage im Grünen, angeboten. Derzeit besteht ein Bedarf an Wohnungen für diese Bevölkerungsgruppe. Der Eigentümer des ehemaligen Tankstellengrundstückes beabsichtigt, hier investiv tätig zu werden. Zur Zeit steht ein vergleichbarer Standort, der die Vorzüge der innenstadtnahen Lage -gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Dienstleistungen, Ärzte, kulturelle Angebote) -, eine Anbindung an den ÖPNV sowie eine gute Erreichbarkeit von Naherholungsräumen aufweist und auch eine gewisse Größe besitzt, nicht zur Verfügung. Seitens der Stadt Gifhorn wird daher die Errichtung der Wohnanlage an dieser Stelle als städtebaulich sinnvolle Lösung angesehen und, im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten, gefördert.

B) Planungsinhalte, Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird einheitlich Mischgebiet festgesetzt. Dies gewährleistet die beabsichtigte Durchmischung von miteinander verträglicher gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstelle und Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit der beabsichtigten Entwicklung im Randbereich der Innenstadt nicht vereinbar. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, sind in größerer Zahl bereits im Innenstadtbereich vorhanden. Als Sanierungsziel wurde festgelegt, nach Möglichkeit keine weiteren Spielhallen im Sanierungsgebiet zuzulassen bzw. deren Anzahl zu verringern.

Die einheitliche Grundflächenzahl mit einer Obergrenze von 0,6 nimmt die bereits im Gebiet realisierte bauliche Dichte auf. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird im westlichen Teil des Plangebietes die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 2 festgesetzt. In der Kombination von Geschossigkeit und Grundflächenzahl wird die Geschoßflächenzahl mit maximal 1,2 festgesetzt. Dies ermöglicht gegenüber dem bereits realisierten Bestand, auf einzelnen Grundstücken, ein weiteres Angebot an

Nutzflächen, die die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke verbessert und die der Attraktivität der Fallerslebener Straße, als direkt der Innenstadt vorgelagerter Bereich, entspricht. Die Bauweise wird im westlichen Teil des Plangebietes als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Struktur des Gebietes ist in diesem Bereich durch eine einseitige Grenzbebauung geprägt. Dieser Zustand soll, in Umsetzung der definierten Sanierungsziele, beibehalten werden, ohne die Ausnutzung der schmalen Grundstücke zu beschränken. Durch diese Festsetzung ist nur zu einer Seite Grenzabstand einzuhalten. Auf welcher Seite des Grundstückes die Grenzbebauung zu erfolgen hat, ergibt sich weitestgehend aus dem vorhandenen Bestand. Damit die gesamte Grundstückstiefe genutzt werden kann, sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Im östlichen Teil des Plangebietes, gegenüber dem dominanten Gebäudekomplex der Feuerwehr, wird die Geschoßflächenzahl ebenfalls mit 1,2 festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird jedoch zusätzlich eine Überschreitung der Geschoßfläche um 0,3 zugelassen, wenn ausschließlich ein Wohngebäude mit der Zweckbestimmung Altenwohnungen errichtet wird. Diese Festsetzung ist auf Grund besonderer städtebaulicher Gründe gerechtfertigt. Ziel der Sanierung ist u. a. die Förderung von Wohnungen im Innenstadtbereich. Des weiteren besteht, infolge der zunehmenden Zahl an älterer Bevölkerung, ein hoher Bedarf an Wohnungen für diese Altersgruppe. Diese Wohnungen müssen besondere Anforderungen erfüllen, die sich z. B. in einer bedarfsgerechten Größe und einem, der jeweiligen Bedürftigkeit angepaßten Angebot an Pflege- und Hilfsleistungen niederschlagen. Dies kann vom betreuten Wohnen bis zur Intensivpflege reichen. Besonders im Bereich des betreuten Wohnens ist ein starker Bedarf zu verzeichnen. Für diese Form des Wohnens ist jedoch zusätzlich eine gewisse Mindestgröße der Anlage erforderlich, damit das Betreuungsangebot auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten organisiert und aufrecht erhalten werden kann. Wichtig ist zudem eine zentrumsnahe Lage, die die Isolation der Alten in einer Stadtrandlage vermeidet. An diesem Standort sind die infrastrukturellen Angebote der Innenstadt - Geschäfte, Dienstleistungen, Ärzte, kulturelle Veranstaltungen - auf kurzem Wege erreichbar. Zudem wird eine Baulücke geschlossen. Dies ist bereits im Rahmen der Sanierung als städtebaulicher Mißstand erkannt worden. Ein anderer Standort, der in ähnlicher Weise die Vorteile in sich vereinigt, ist derzeit nicht verfügbar. Dem steht der Bedarf an Altenwohnungen gegenüber.

Da die Überschreitung der Obergrenzen der Geschoßflächenzahl nur auf Wohngebäude mit Altenwohnungen eingeschränkt ist, ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise werden die Mindestabstände des Bauordnungsrechtes, die bereits die Belichtung und gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen, eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Überschreitung der Obergrenzen der Geschoßflächenzahl nicht. Die höhere GFZ hat keine Auswirkungen auf die Versiegelung von Grund und Boden. Es entsteht kein zusätzlicher Verlust an Flora und Fauna, die im intensiv genutzten innerstädtischen Bereich zudem bereits stark reduziert ist. Störungen des Kleinklimas oder des Wasserhaushaltes lassen sich nicht nachweisen.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Individualverkehr, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, ist nicht zu erwarten. In den älteren Jahrgangsklassen ist der Besitz von Kraftfahrzeugen geringer als in anderen Altersklassen. Dies wird u. a. auch darin deutlich, daß gegenüber anderen Wohnformen bei Altenwohnungen bauordnungsrechtlich nur eine deutlich geringere Anzahl an Einstellplätzen nachgewiesen werden muß.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind in ausreichender Weise befriedigt. Altenwohnungen erzeugen einen wesentlich geringeren Bedarf an Stellplätzen. Zudem sind Anbindungen an den Öffentlichen Nahverkehr vorhanden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen der Geschoßflächenzahl ebenfalls nicht entgegen.

Die als Ausnahme zulässige Überschreitung der Obergrenze der Geschoßflächenzahl nur für Wohngebäude mit Altenwohnungen wird zudem durch mehrere Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen. Hier ist insbesondere die günstige Lage des Baugebietes zu den Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt zu nennen. Das Kreiskrankenhaus liegt ebenfalls nur in geringer Entfernung. Darüber hinaus besteht eine günstige Anbindung an den ÖPNV. In unmittelbarer Nähe liegt in der Fallerslebener Straße eine Bushaltestelle, die die Anbindung an den innerstädtischen Verkehr sicherstellt. Zudem sind der Bahnhof Gifhorn Stadt und der Zentrale Omnibusbahnhof, die die Anbindung an den überregionalen Verkehr sicherstellen, nur 300 - 400 m entfernt. Gleichfalls günstig liegt der Standort zu den Erholungs- / Freiräumen um den Schloßsee, die Teil des Landschaftsschutzgebietes Allertal-Barnbruch sind.

Darüber hinaus wird in der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, daß bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregel die Fassaden nach Westen, Süden und Osten zu begrünen sind. Dies wirkt sich insbesondere auf das Kleinklima im und um das Gebäude positiv aus. Im Sommer wird so z. B. eine übermäßige Erwärmung der Außenhaut des Gebäudes und eine Abstrahlung der Wärme in das Umfeld vermieden. Des Weiteren wird die Bepflanzung eines 10 %igen Anteils des Grundstückes mit heimischen Bäumen und Büschen festgesetzt. Im Bereich des Verkehrs wird die Überschreitung durch daß gegenüber anderen Nutzungen geringere Verkehrsaufkommen ausgeglichen.

Um die absolute Geschoßfläche zu begrenzen, wird der ansonsten bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht zu berücksichtigende Ausbau von Dachböden eingeschränkt. Dazu wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, daß Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der Geschoßfläche anzurechnen sind.

Die Höhe der baulichen Anlage wird im Bereich der offenen Bauweise über die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche (Mittelachse der Fahrbahn) der Fallerslebener Straße festgesetzt. Die gewählten Größen sorgen dafür, daß der Baukörper sich entlang der Fallerslebener Straße trotz höherer baulicher Ausnutzung optisch in das Bild der zweigeschossigen Bebauung einfügt. Entlang der Tweete wird eine geringere Höhe für die bauliche Anlage festgesetzt, die auf die geringere Breite der Tweete und die niedrigere angrenzende Bebauung Rücksicht nimmt. Die mittlere Höhenlage der Tweete liegt ca. 40 cm über der der Fallerslebener Straße, was bei der Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe in diesem Bereich ebenfalls berücksichtigt wurde.

Die überbaubaren Flächen werden durch eine Baulinie entlang der Fallerslebener Straße und im übrigen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie dient dazu, die einheitliche Gebäudeflucht entlang der Fallerslebener Straße zu sichern um somit die charakteristische, historische Straßenrandbebauung zu erhalten. Dies ergibt sich auch aus den formulierten Sanierungszielen. Im Bereich der Tweete ist eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Im Gegensatz zur Fallerslebener Straße weist die Tweete nur einen relativ geringen Ausbauquerschnitt

auf. Die übrige Bebauung entlang der Tweete, insbesondere die südlich gelegene Wohnbebauung, weist einen Vorgartenbereich auf. Durch die Baugrenze wird auch auf der Nordseite eine entsprechende, von der Bebauung freizuhalten Zone geschaffen. Im übrigen sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände, soweit sich aus der als abweichend festgesetzten Bauweise nichts anderes ergibt, einzuhalten.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die „Fallerslebener Straße“ und die „Tweete“ gegeben. Dabei soll die verkehrliche Anbindung möglichst von der Fallerslebener Straße aus erfolgen.

Spielplätze

Im Plangebiet ist kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der bereits bestehenden Bebauung stehen keine Flächen für die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung. Für Kleinkinder sind bei Bedarf die entsprechenden Einrichtungen auf den Grundstücken zu schaffen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß ein größerer Bedarf nicht entsteht. Für größere Kinder stehen im Bereich der Sportanlage an der Flutmulde neben einem Spielplatz ausreichende Spielflächen zur Verfügung. Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist die etwas größere Entfernung hinnehmbar.

Naturhaushalt

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt nicht den Eingriffstatbestand gemäß § 7 NNatG. Er bereitet keine Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche über das bisher Zulässige vor. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits bebaut bzw. entsprechend der genehmigten Nutzungen versiegelt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt. Da kein Eingriff vorliegt bzw. durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, entfallen Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Gifhorn über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt“. Die Satzung trat mit ihrer Bekanntmachung am 31.05.1983 in Kraft. Sie regelt insbesondere das Erscheinungsbild der Gebäudeaußenflächen, der Fenster und der Dächer.

Altlasten

Das Grundstück Fallerslebener Straße 14 (Flurstück 180/5) war Betriebsgrundstück einer Tankstelle mit Nebenanlagen. Eine Kontaminierung des Untergrundes mit Stoffen, die aus dem Betrieb der Tankstelle resultieren, insbesondere mit Mineralölprodukten, ist deshalb jedoch nicht auszuschließen. Im Verzeichnis der Altlastenstandorte des Landkreises Gifhorn ist der Standort nicht verzeichnet.

Es wurde ein Bodengutachten beauftragt, das zu folgendem Ergebnis gekommen ist: Im Bereich des Grundstückes wurden mehrere Boden- und Grundwasserproben untersucht. Die Untersuchungsergebnisse zeigen für die Parameter leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und Blei keine Schadstoffbelastung des Untergrundes an. Die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) weisen im Bereich des Waschplatzes 1 eine höhere Konzentration auf, die auf Verunreinigungen während des Wasch- und Reparaturbetriebes zurückzuführen sind. Die Konzentration nimmt mit zunehmender Tiefe schnell ab. Im Bereich des Waschplatzes 1 ist das kontaminierte Bodenmaterial auszuheben und zu entsorgen. Das Aushubvolumen wird auf ca. 10 m³ geschätzt. Die Grundwasseruntersuchungen auf MKW und BTEX liegen im Bereich der analytischen Nachweisgrenzen und erfordern keinen Handlungsbedarf.

Aus dem Altstandort der Tankstelle ergeben sich damit keine unmittelbaren Gesundheitsgefährdungen. Es ist lediglich in einem kleinen Teilbereich ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Nachweise über die ordnungsgemäße Durchführung sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Das Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Gifhorn hat das Gutachten geprüft und keine Bedenken dagegen geäußert. Es wurden jedoch einige Auflagen zur Beseitigung der Altlast formuliert, die im Rahmen der Baugenehmigung und der Bauarbeiten umzusetzen sind. Die zuständige Stelle für das Baugenehmigungsverfahren ist darüber informiert.

Zudem hat sich das Abfallwirtschaftsamt nach den §§ 35 und 36 Niedersächsisches Abfallgesetz (NAbfG) die Anordnung von Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung der Altlast, bzw. die Vorlage eines Sicherungs- oder Sanierungskonzeptes von der verantwortlichen Person vorbehalten.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Plangebiet nicht ein. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kostenaufstellung

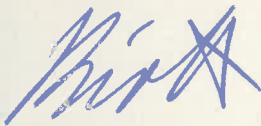
Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt, außer den Aufwendungen für die Planung, keine Kosten.

Flächenbilanz


Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/97 „Fallerlebener Straße“ werden folgende Flächen festgesetzt:

Größe des Plangebietes	ca. 7.700 qm	= 100,0 %
Mischgebiet	ca. 7.700 qm	= 100,0 %

Gifhorn, den 10. Juni 1998



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides
Acer pseudo - platanus
Aesculus hippocastanum
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus montana

Spitzahorn
Bergahorn
Gemeine Roßkastanie
Rotbuche
Esche
Zitterpappel
Wildbirne
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Feldulme
Bergulme

Bäume II. Größe

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Crataegus "Carrierei"
Crataegus laevigata ("Paul's Scarlet")
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus avium
Prunus cerasifera
Prunus domestica
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Erle
Sandbirke
Moorbirke
Hainbuche
Apfel-Dorn
Rot-Dorn
Holzapfel
Kirsche
Vogelkirsche
Blut-Pflaume
Pflaume
Traubenkirsche
Silberweide
Salweide
Bruchweide
Lorbeerweide
Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa multiflora
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

Felsenbirne
Roter Hartriegel
Haselnuß
Zweiggriffliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Besenginster
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Blutrote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Vielblütige Rose/Büschelrose
Brombeere
Himbeere
Ohrweide
Aschweide
Schwarzer Holunder
Roter Traubenholunder
Gemeiner Schneeball