



URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "AM WASSERWERK"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ORTSCHAFT WITTINGEN DER STADT WITTINGEN LANDKREIS GIFHORN

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.1 Lage und Funktion im Raum
- 1.2 Bestehende Rechtsgrundlage
- 1.3 Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
- 1.4 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 1.4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.4.3 Bauweise, Baugrenzen
 - 1.4.4 Verkehrsfächen
 - 1.4.5 Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen
 - 1.4.6 Belange des Wasserhaushalts
 - 1.4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 1.4.8 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 1.5. Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch das Bebauungsvorhaben
 - 1.5.1 Lage und aktuelle Nutzung des Bebauungsplangebietes
 - 1.5.2 Bedeutung des Bebauungsplangebietes für die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Flora/Fauna und Landschaftsbild
 - 1.5.3 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch das Bebauungsvorhaben
 - 1.5.4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
 - 1.5.5 Ausgleichsmaßnahmen
- 1.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- 1.7 Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
- 1.8 Verfahrensvermerke

1.1 Lage und Funktion im Raum

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 1994 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig liegt das Mittelzentrum Wittingen außerhalb des Ordnungsraumes.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben hat das Mittelzentrum Wittingen die besondere Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von "Wohn- und Arbeitsstätten" zu erfüllen.

Darüberhinaus sind die Ortsteile Wittingen und Knesebeck als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" bestimmt worden.

1.2 Bestehende Rechtsgrundlage

gemäß § 8 Abs. 4 BauGB wird parallel zu diesem Bebauungsplan die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen vorgenommen.

1.3 Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wasserwerk" besteht das Planungsziel innerhalb des Kernortes Wittingen durch die Errichtung eines weiteren Einzelhandelsverbrauchermarktes die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wittingen zu stärken.

Neben dem geplanten Verbrauchermarkt mit 700 m² Verkaufsfläche schließt sich ein Getränkemarkt von 400 m² an.

Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind Fachgeschäfte, wie z. B. Drogerie, Bekleidung und Schuhe, geplant.

Der Landkreis Gifhorn als untere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 01.04.1997 der Stadt Wittingen mitgeteilt, daß aus raumordnerischer und raumplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung eines weiteren Einzelhandelsverbrauchermarktes innerhalb des Mittelzentrums Wittingen bestehen.

1.4 Inhalt des Bebauungsplanes

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gezielten Planungsabsicht, wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der näheren Nutzungsbestimmung Einzelhandelsverbrauchermarkt festgesetzt.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist, den Gebäudekomplex in eingeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten. Nach § 16 der BauNVO wird daher die Vollgeschoßzahl mit ein Vollgeschoß festgesetzt.

Für den geplanten Gebäudekomplex einschließlich der befestigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr wird für das gesamte Grundstück von 10.079 m² Größe eine Grundfläche von 8.300 m² nach § 16 der BauNVO festgesetzt.

1.4.3 Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund der geplanten Baukörper von über 50 m Länge, wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Errichtung des Gebäudekomplexes wird keine städtebauliche Akzentsetzung verfolgt. Daher wird die überbaubare Fläche nur durch eine Baugrenze eingegrenzt.

1.4.4 Verkehrsflächen

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bahnhofstraße (B 244) die zugleich den südlichen Plangeltungsbereich bildet. Nachrichtlich wird diese Verkehrsfläche die nördliche Straßengrenzungsline nach § 6 BauGB übernommen..

1.4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft westlich die vom Süden kommende Hauptwasserleitung von 200 mm Durchmesser. Gemäß § 6 BauGB erfolgt für den Trassenverlauf die nachrichtliche Übernahme.

1.4.6 Belange des Wasserhaushalts

Bedingt durch die festgesetzte Grundfläche von 8.300 m² tritt ein Versiegelungsgrad von rd. 80 % ein. Zur Minimierung des Schutzgutes Boden und Wasser wird über die textliche Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, daß die Befestigung des Parkplatzes für den ruhenden Verkehr in wasserdurchlässigem Material mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % auszuführen ist.

1.4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind nicht erforderlich, da durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Belag für die Stellplatzflächen die Eingriffe in den Naturhaushalt weitestgehend minimiert und vermieden werden können.

Die durch die mögliche Erhöhung der Überbauung von Flächen eintretenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden über die textlichen Festsetzungen Nr. 3 a) bis c) folgende Anpflanzungsmaßnahmen getroffen:

- a) Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A) sind je 100 m² Fläche mindestens 5 Laubbäume II. Ordnung und 60 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- b) Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (B) ist eine Grasmischauszusähen. Die Fläche ist dauerhaft als Rasen oder Wiese/Weide zu unterhalten. Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist möglich, soweit Beeinträchtigungen der innerhalb der Fläche verlaufenden Wasserleitung ausgeschlossen ist.
- c) Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze ist je angefangene 12 Stellplätze ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 4 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

1.4.8 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zur Bereitstellung der erforderlichen Stellflächen für den ruhenden Verkehr wird eine Stellplatzfläche für rd. 150 Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

1.5 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch das Bebauungsvorhaben

1.5.1 Lage und aktuelle Nutzung des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Wasserwerk" liegt innerhalb der Ortslage von Wittingen. Es hat eine Größe von 1,00 ha und wird z.Z. gewerblich (Landmaschinenhandel) genutzt.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut, bzw. mit Betonpflaster befestigt. In kleineren Teilbereichen befinden sich unbewachsene Schotterflächen. Im Süd-Westen des Plangebietes befindet sich eine ca. 1.500 m² große Rasenfläche, die zeitweilig als Abstell- und Ausstellungsfläche für Landmaschinen genutzt wird. Nördlich der vorhandenen Bebauung befindet sich eine Grünlandfläche, die mit Schafen beweidet wird und ebenfalls als Abstellfläche für Landmaschinen genutzt wird. Eine kleinere Rasenfläche entlang der Bahnhofstraße ist mit 6 mittelkronigen Laubbäumen bestanden.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bahnhofstraße (Bundesstraße 244). Östlich befindet sich eine Parkplatzfläche, die zum Wittinger Rathaus gehört. Westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Die nördlich angrenzende Fläche wird als Grünland genutzt. Sie wird z.Z. ebenso wie die innerhalb des Plangebietes liegende Grünlandfläche mit Schafen beweidet und teilweise als Abstellfläche genutzt.

Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

Aktuelle Nutzung des Bebauungsplangebietes:
--

0,55 ha	Gebäude und Verkehrsflächen (überwiegend Betonpflaster, Schotter)
0,19 ha	Scherrasen (GR)
0,26 ha	Sonstige Weidefläche (GW)
<hr/>	
1,00 ha	Gesamt

Die Beschreibung und Einordnung der aktuellen Nutzung erfolgte unter Zugrundelegung der Veröffentlichung: Drachenfels, O. (Bearb.) (1994): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover.

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bereich wird auf der folgenden Karte (Aktuelle Nutzung - Biotoptypen, Maßstab ca. 1 : 1.500) dargestellt.

1.5.2 Bedeutung des Bebauungsplangebietes für die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Flora/Fauna und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist zu ca. 55 % durch Gebäude und befestigte Verkehrsflächen überbaut. Die Scherrasen- und Grünlandflächen werden in ihrem potentiellen Wert durch die Nutzung als Ausstellungs- bzw. Abstellflächen für Landmaschinen beeinträchtigt. Das Plangebiet weist insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die Naturgüter Boden, Wasser und Klima/Luft auf. Ebenso ist die Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna) gering.

Von einer gewissen Bedeutung sind die zur Bahnhofstraße gelegenen, mit Bäumen bestandenen Scherrasenflächen. Sie wirken sich positiv auf das Ortsbild und das lokale Kleinklima aus.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage befindet, ist die Bedeutung für das Landschaftsbild gering. Nur nach Norden ist ein Übergang zur unbebauten Landschaft vorhanden.

1.5.3 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich die derzeitige Flächennutzung insgesamt ändern. Es besteht die Möglichkeit, daß 8.300 m² des Plangebietes überbaut werden, bzw. in Verbindung mit den erforderlichen PKW-Stellplätzen und Verkehrsflächen es zu einer Überbauung von max. 8.600 m² Fläche kommen kann. Dies führt zu einer möglichen Erhöhung gegenüber den derzeit befestigten Flächen von 3.100 m².

Durch die Erhöhung der überbauten Flächen kann es zu einer Verschlechterung der Situation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft kommen. Gegenüber den derzeitigen Verhältnissen kann die Grundwasserneubildungsrate sinken. Gleichzeitig bedeutet dies eine Abflußverschärfung für die Vorfluter des Einzugsgebietes. Durch die neu hinzukommenden Bodenüberbauungen verlieren diese Bereiche ihre Bedeutung für das Schutzgut Boden. Durch die Vermehrung wärmeerzeugender Oberflächen, durch ein eingeschränktes Evaporations- und Wasserspeichervermögen, eine Verringerung des Filter- und Adsorptionsvermögens der vorhandenen Vegetation können sich die negativen Folgen für das Stadtklima, wie z.B. verringerte Strahlung erhöhte Temperatur, verringerte Luftfeuchtigkeit, erhöhen.

Durch die Nutzungsänderungen der Planflächen ergeben sich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna) in Teilbereichen Beeinträchtigungen. Die als Schafweide genutzten Flächen werden durch das Bauvorhaben verringert. Gleichzeitig verbessert sich jedoch für die außerhalb des Plangebietes liegenden Grünlandflächen die Situation, da die derzeitigen Beeinträchtigungen durch die Nutzung als Lagerflächen für den Landmaschinenhandel entfallen.

Die nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens auf einzelne Schutzgüter lassen sich durch die Festsetzung von Maßnahmen verringern bzw. vermeiden.

Auswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Bereiche sind für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

1.5.4 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die durch die mögliche Erhöhung der Überbauung von Flächen eintretenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigungsart der PKW-Stellplätze minimiert. Da für die geplante Nutzung als Verbrauchermarkt mehr Stellplätze als derzeit im Plangebiet vorhanden sind gebraucht werden, kann durch die Einschränkung der Befestigungsart der erhöhte Versiegelungsgrad kompensiert bzw. Eingriffe vermieden werden.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch die Festsetzung von Pflanzgeboten weitgehend vermieden werden. Dazu ist es erforderlich, daß klimawirksame Anpflanzungen im Plangebiet durchgeführt werden. Dies wird erreicht durch flächige Gehölzpflanzungen (Pflanzgebot Punkt a), und das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der PKW-Stellplätze (Pflanzgebot Pkt. c).

Die Festsetzung eines Gebotes zur Anlage einer Rasen- oder Wiesenfläche an der Westseite des Plangebietes (Pflanzgebot Pkt. b) ist erforderlich, um die gerade für stark überbaute Nutzungsbereiche wichtigen Grünflächen zu schaffen. Die Herstellung dieses Grünstreifen schafft im Zusammenhang mit den weiteren Pflanzgeboten einen wichtigen stadtklimatischen Ausgleichsraum und einen für an städtische Verhältnisse angepaßte Pflanzen- und Tierarten erforderlichen Lebensraum.

Für das Landschaftsbild können Beeinträchtigungen durch die Festsetzung des Pflanzgebotes an der Nordseite des Plangebietes vermieden werden.

Auf die Festsetzung einer Pflanzbindung für die an der Bahnhofstraße befindlichen Laubbäume wird verzichtet, da dadurch die Nutzung des Grundstücks zu stark behindert wird und die Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 15 cm und 30 cm noch nicht das Alter erreicht haben, um einen besonderen Schutz zu erhalten. Durch die Festsetzung des Pflanzgebotes Pkt. c) entstehen neue Baumpflanzungen, die nach einigen Jahren die Funktion der entfallenden Bäume übernehmen können.

1.5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind nicht erforderlich, da durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Belag für die Stellplatzflächen die Eingriffe in den Naturhaushalt weitestgehend minimiert und vermieden werden können.

1.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Das zur Bebauung anstehende mit Büro- und Werkhalle bebaute Grundstück Bahnhofstraße Nr. 39 ist durch diese voll erschlossen.

Gleichfalls sichergestellt ist die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom, Gas und Abwasser.

Aufgrund dieser feststehenden Erschließungssituation entstehen der Stadt Wittingen keine Kosten.

1.17 Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

2. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden und Städte durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes besondere Anforderungen gemäß § 56 NBauO festsetzen.

3. Anlaß, Ziele und Zwecke der Gestaltungsvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, den Gebäudekomplex gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Da die Wohn- und Gewerbebauten in der Ortschaft Wittingen überwiegend von der Dachform des Satteldaches bestimmt wird, soll mit einem Mindestmaß an Festsetzungen an die gestalterische Grundidee festgehalten werden.

4. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

Prägendes Element der Dachform in der Ortschaft Wittingen ist das Satteldach. Zur Erhaltung dieser Dachform werden als Gestaltungselement die Dachform, die Dachneigung, das Dachmaterial, die Traufhöhe und die Firsthöhe erfaßt.

Als Dachform wird das Satteldach gewählt.

Die Dachneigung ist mit 15° bis 25° (Altgrad) festgesetzt.

Als Dachmaterial werden, um eine Einheit der Dachlandschaft zu erzielen, Dachpfannen vorgeschrieben, so wie sie auch in den benachbarten Gebäuden vorhanden sind. Damit ist eine gemeinsame Maßstäblichkeit für die Dachlandschaft im Quartier beiderseits der Bahnhofstraße sichergestellt.

Auch mit der Festsetzung der Dachfarben sollen gestalterische Störungen der Dachlandschaft durch starke Farbkontraste vermieden werden.

Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe soll dazu dienen, daß eine Angleichung der Höhen der Gebäude mit gleicher Geschößzahl erreicht wird. Es soll damit verhindert werden, daß einzelne Gebäude über die allgemeine Höhe der Nachbargebäude hinauswachsen und damit eine gestalterische Störung in einem Straßen- oder Platzraum hervorrufen würden.

