

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 / 62 " Bostelberg II. Bauabschnitt "
der Stadt G i f h o r n

I.

Allgemeine Begründung

In der Stadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Mietwohnungen und für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan " Bostelberg II. Bauabschnitt " aufgestellt.

In dem östlich der Planstraße A gelegenen Teil des Planbereiches sind 161 Eigenheime und ca. 256 Mietwohnungen geplant.

Der westlich der Planstraße A gelegene Teil des Planbereichs ist ein Ausschnitt aus dem im Jahre 1962 aufgestellten und am 11.10. 1963 genehmigten Bebauungsplan " Bostelberg ". Für die hier vorgesehenen fünf Mietblöcke ist im Hinblick auf eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke die Anzahl der Vollgeschosse von drei auf vier erhöht, und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt worden. Damit vergrößert sich die Anzahl der hier geplanten Wohnungen von 102 auf 136. Im übrigen bleibt die bereits vorliegende Planung unverändert. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt vor :

1.) " Reines Wohngebiet " (WR, § 3 der Baunutzungsverordnung) in vier- und fünfgeschossiger Bauweise.

Grundflächenzahl (GFZ) 0,3

Geschoßflächenzahl (GRZ) 1,0

2.) " Allgemeines Wohngebiet " (WA, § 4 der Baunutzungsverordnung) in eingeschossiger offener Bauweise.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist es möglich, das Dachgeschoß als Ausnahme gemäss § 31 Absatz 1 Bundesbaugesetz ganz oder teilweise auszubauen, wenn für alle Wohnungen Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.

Auf den Einfamilienhausparzellen darf nur jeweils ein Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,25

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3

III.

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 237 361 m² = 23,736 ha
 davon sind Vorbehaltsflächen 1 764 m² = 0,176 ha
 b) demnach beträgt das Bruttobaugebiet 23,560 ha
 =====

c) Erschliessungsflächen

(unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Straßen, Wege, Plätze und Parkplätze

Bezeichnung	Breite	Länge	Eckabrundg. und dergl.	Wendeplatte	Fläche
	m	m	qm	qm	qm
vorhanden:	-	-	-	-	-
geplant:					
Planstraße A	14,90	7,44			11085,6
			18		18,0
					11103,6
					=====
Planstraße B	86	8,5			731,0
	70	11,0	darin enth. 1 Parkfl. (Längsaufstell.)	60 x 2,5	770,0
	98	8,5			833,0
			16		16,0
					2350,0
					=====
Planstraße C	41	8,5			348,5
	110	11,0	darin enth. 1 Parkfl. (Längsaufstell.)	100 x 2,5	1210,0
	22	8,5			187,0
				379	379,0
Weg	3	22	8		8,0
					66,0
					2198,5
					=====
Planstraße D	41	8,5			348,5
	90	11,0	darin enth. 1 Parkfl. (Längsaufst.)	78 x 2,5	990,0
	22	8,5			187,0
				379	379,0
Weg	3	22	8		8,0
					66,0
					1978,5
					=====

Bezeichnung	Länge	Breite	Eckabrundg. und dergl.	Wendeplatte	Fläche
	m	m	qm	qm	qm
Planstraße E	41	8,5			348,5
	69	11,0	darin enth. 1 Parkfl. (Längsaufstell.) 56 x 2,5		759,0
	22	8,5			187,0
				8	8,0
				379	379,0
Weg	3	22			66,0
					<u>1747,5</u>

Planstraße F	14	8,5			119,0
	155	14,0	darin enth. 52 Parkpl. 5,5 x 2,5		2117,0
	34	7,5			262,5
				507 darin enth. 5 Parkpl. á 5,5 x 2,5	507,0
			8	8,0	
					<u>3013,5</u>

Planstraße G	110	8,5			935,0
	85	11,0	darin enth. 1 Parkfl. (Längsaufstell.) 72 x 2,5		935,0
	110	8,5			935,0
				16	16,0
					<u>2821,0</u>

Planstraße H	14	8,5			119,0
	155	14,0	darin enth. 52 Parkpl. á 5,5 x 2,5		2117,0
	12	8,5			102,0
				513 darin enthalten 6 Parkpl. á 5,5 x 2,5	513,0
			8	8,0	
					<u>2859,0</u>

Planstraße I	65	6,5			422,5
				540,5 darin enthalten 8 Parkpl. 5,5 x 2,5	540,5
				8	8,0
Weg	22	3			66,0
					<u>1037,0</u>

Bezeichnung	Länge m	Breite m	Eckabrundg. und dergl. qm	Wendeplatte qm	Fläche qm
Planstraße K	65	6,5			422,5
			540,5 darin enthalten 8 Parkplätze 5,5x2,5		540,5
			8		8,0
Weg	22	3			66,0
					<u>1037,0</u>

Planstraße L	65	6,5			422,5
			540,5 darin enthalten 8 Parkplätze 5,5x2,5		540,5
			8		8,0
Weg	22	3			66,0
					<u>1037,0</u>

Planstraße M	65	6,5			422,5
			540,5 darin enthalten 8 Parkplätze 5,5x2,5		540,5
			8		8,0
Weg	22	3			66,0
					<u>1037,0</u>

Planstraße N	55	8,5			467,5
	85	14,5	darin enth. 29 Parkpl. 5,5x2,5		1232,5
				948,0	948,0
					<u>2648,0</u>

Platz vor Läden					2562,0

Wohnwege	1042	20			2084,0

gesamt : 39513,6

2. sonstige Erschliess.Flächen (Grünanlagen)

insgesamt: 63795,6 m² = 6,380 ha

= 27 % des Bruttobaugebietes

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 17,18 ha
davon bereits bebaut - ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 17,18 ha

e) Besiedlungsdichte :

Vorhanden sind	- Einfamilienhäuser mit	-	WE
	- Mehrfamilienhäuser "	-	WE
geplant sind	160 Einfamilienhäuser "	160	WE
	10 Mehrfamilienhäuser "	<u>392</u>	<u>WE</u>
	zusammen	552	WE
		=====	

552 WE x 3,5 = 1932 Personen

Besiedlungsdichte = 112 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen :

110 131,4 m² x 0,3 = 33039,42 (Einfamilien - Häuser)

61 770,- m² x 1,0 = 61770,0 (Mehrfamilien- Häuser)

94809,42

=====

IV.

Verkehrliche Erschliessung

Der Verkehrs wird aus den Wohnquartieren über Stichstraßen auf die Planstraße A als Sammelstraße geführt. Die Planstraße A verteilt den Verkehr auf den " Dannebüttelerweg " und auf den " Lehmweg ". Die parallel zur Planstraße A verlaufenden Anliegerstraßen sind angeordnet, um die Anzahl der Straßeneinmündungen in die Planstraße A zu verringern. Beiderseits der Planstraße A sind 1.70 m breite Radfahrwege vorgesehen. Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Flächen sind als Parkstreifen für Längs- oder Queraufstellung den Anliegerstraßen und den Wendepunkten zugeordnet.

Insgesamt sind 180 Parkplätze angeordnet. Für die Mietblöcke sind einzelne Garagenhöfe mit insgesamt 192 Garagen eingeplant. Die Garagen der Einfamilienhäuser sind auf den Grundstücken vorgesehen.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Stadt - die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die städtische Kanalisation.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschliessung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege, Parkplätze und Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von 63 795,6 m² vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 32,50 DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 2.073.357,- DM. Nach den Bestimmungen des BBauG (§§128 und 129) trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschliessungsaufwand.

VII.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, gemäss §§ 45. ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen. Ein Verzeichnis der betroffenen Parzelle, unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen liegt an.

..... Gifhorn .., den 25.9.64 - - - - -

.....
Kampmann
.....
Der Bürgermeister

.....
M. M. M.
.....
Der Stadtdirektor