

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 2/62 „Bostelberg“, II. Bauabschnitt,
Neufassung, Teilbereich 2**

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als Mittelzentrum erhalten. Damit ist gleichzeitig die grundzentrale Aufgabe, die Bevölkerung auch mit den Gütern des täglichen Bedarfes zu versorgen, verbunden. Sie hat planerisch sicherzustellen, daß funktionsfähige Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet entstehen können bzw. bestehende Einrichtungen gesichert werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient diesem Zweck und ist daher mit der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Anlaß der Planung

Im Baublock zwischen Blumenstraße und Lilienweg hat sich entlang des Lehmweges ein kleines Ladenzentrum entwickelt, das mit seinem Angebotspektrum - Apotheke, Bankfiliale, Supermarkt u.s.w. - nicht nur die Versorgung des direkt angrenzenden Wohngebietes sicherstellt. Das Einkaufsverhalten der Bevölkerung hat sich im Laufe der Zeit dahingehend verändert, daß eine Vielzahl der Einkaufsvorgänge unter Nutzung des Kraftfahrzeuges getätigt wird. Daraus ergibt sich das Bestreben des Eigentümers des Ladenzentrums, im Eingangsbereich zum Ladenzentrum direkt vom Lehmweg aus anzufahrende Stellplätze anzubieten.

Zudem sollen Sichtdreiecke, die die Nutzung der Grundstücke einschränken und die unter anderen Rahmenbedingungen, z. B. einer Kreuzungssituation ohne Ampelregelung, festgesetzt wurden, aufgehoben werden.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,4 dar. Der Lehmweg ist als Hauptverkehrsstraße enthalten. Von diesen Vorgaben wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht abgewichen.

Entwicklung des Planes

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/62 „Bostelberg“, II. Bauabschnitt, Neufassung, Teilbereich 2 gilt derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 2/62 „Bostelberg“, II. Bauabschnitt, 4. Änderung, der seine Rechtsverbindlichkeit am 03.09.1973 erlangte.

Der Bebauungsplan beinhaltet für die betroffenen Grundstücke folgende Festsetzungen:

| | |
|---------|--|
| WA | - allgemeines Wohngebiet |
| I | - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| o | - offene Bauweise |
| GRZ 0,4 | - Grundflächenzahl mit festgesetztem Höchstmaß |
| GFR 0,4 | - Geschößflächenzahl mit festgesetztem Höchstmaß |

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Zudem sind Firstrichtungen festgesetzt. Im Bereich der Straßeneinmündungen enthält der Plan Sichtdreiecke sowie auf den privaten Grundstücken festgesetzte Sichtflächen, die von Bebauung freizuhalten sind und auf denen Anpflanzungen und Einfriedungen eine max. Höhe von 0,80 m erreichen dürfen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im Westen durch die Blumenstraße abgegrenzt. Im Norden verläuft die Grenze entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 89/18 und 88/21, dann quer über den Lilienweg und anschließend in südlicher Richtung entlang dessen östlicher Abgrenzung und danach weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 87/18. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird von der Linie entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 87/18, 87/6 und 87/5 bis zur Mitte des Lehmweges gebildet. Im Süden verläuft die Grenze in der Mitte des Lehmweges. Alle Flurstücke liegen in der Flur 20 der Gemarkung Gifhorn.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bebaut. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als wertvoll einzustufender Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden. Ein nach § 28 a Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) besonders geschütztes Biotop befindet sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich. Im Bereich der Einfamilienhäuser sind unversiegelte Flächen (Hausgärten) vorhanden. Die Flächen im Bereich der Ladennutzung sind weitestgehend versiegelt.

Planungsinhalte, Festsetzungen

Die grundlegenden Aussagen des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/62 „Bostelberg“, II. Bauabschnitt, 4. Änderung sollen durch die vorliegende Neufassung nicht verändert werden. Als Art der Nutzung wird weiterhin allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschößflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ist höchstens ein Vollgeschoß zulässig. Die zur Zeit gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt, daß zur Berechnung der Geschößfläche nur Flächen in Vollgeschossen herangezogen werden. Im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden hingegen auch Flächen, die nicht in Vollgeschossen - d. h. z. B. in Dachgeschossen - liegen, zur Berechnung herangezogen.

Nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 festgesetzt, daß Aufenthaltsräume in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden

Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Berechnung der Geschosse mitzurechnen sind. Damit soll erreicht werden, daß die städtebauliche Heraushebung des Funktionsbereiches Ladenzentrum durch dessen Dachausgestaltung (Flachdach) erhalten bleibt und eine weitere Verdichtung, insbesondere im Bereich zur benachbarten Wohnbebauung, nicht stattfindet.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die in ihrer Lage weitgehend den Vorgaben des Urplanes folgen. Anstatt der dort enthaltenen Baulinien werden jedoch ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Der Planbereich ist weitgehend bebaut, so daß Baulinien zur Erzielung einheitlicher, städtebaulich gewollter Baufluchten verzichtbar geworden sind. An der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäuerichtung) wird festgehalten, um auch bei Erweiterungen des Baubestandes ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten. Lediglich entlang des Lehmweges wird die Hauptgebäuerichtung, auch dem Baubestand entsprechend, verändert und den Festsetzungen, wie sie sich östlich anschließen, angepaßt.

Auf die im Ursprungsplan enthaltenen Sichtdreiecke wird ersatzlos verzichtet. Im Bereich der Nebenstraßen erübrigt sich auf Grund der hier zu fahrenden geringen Geschwindigkeiten und der allgemeinen Vorfahrtsregeln eine Festsetzung. Der Verkehr im Kreuzungsbereich Lehmweg - Blumenstraße wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke östlich des Lilienweges werden um die entfallenden Sichtflächen rechtwinklig ergänzt. Im Bereich des Ladenzentrums entlang des Lehmweges werden die Baugrenzen - mit Ausnahme der Baugrenze entlang des Lilienweges - entsprechend dem vorhandenen Baubestand festgesetzt. Die vorhandene Bebauung nutzt das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung bereits aus. Zudem wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Ausgleich und Ersatz

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt nicht den Eingriffstatbestand gemäß § 7 NNatG. Er bereitet keine Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche vor. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits bebaut bzw. entsprechend der genehmigten Nutzungen weitgehend versiegelt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt, da Änderungen gegenüber dem bestehenden Leistungspotential nicht auftreten.

Da demnach kein Eingriff vorliegt bzw. durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, entfallen Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straßen „Blumenstraße“, Lilienweg“ und „Lehmweg“ gegeben.

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.

Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/62 „Bostelberg“, II. Bauabschnitt, Neufassung, Teilbereich 2, werden folgende Flächen festgesetzt:

| | | |
|------------------------|--------------|-----------|
| Größe des Plangebietes | ca. 8.900 qm | = 100,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 7.200 qm | = 80,9 % |
| Verkehrsflächen | ca. 1.700 qm | = 19,1 % |

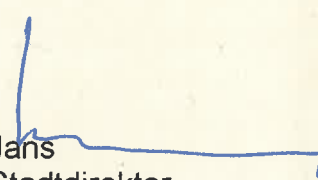
Wohneinheiten es werden keine neuen WE festgesetzt

Die Größe der Flächenfestsetzungen ist gegenüber dem zuvor geltenden Bebauungsplan unverändert.

Gifhorn, den 17.06.1996



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor