

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5/63 "Margaretenhof-West-Sportzentrum" - 3. Änderung -

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird u.a. erforderlich für die Schaffung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen nördlich der Ludwig-Jahn-Straße. Gleichzeitig soll mit der Planänderung dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen werden. Die bisher in einem Abstand von 5 m von der Ludwig-Jahn-Straße festgesetzte Baulinie entspricht nicht den vorhandenen Gebäudestellungen. Da diese zwingende Festsetzung auch keine besondere städtebauliche Zielsetzung darstellt, wird die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Weiterhin wird für das Flurstück 104/43 eine überbaubare Fläche neu festgesetzt und bei den bereits vorhandenen Baugrundstücken die überbaubare Fläche in der Tiefe teilweise erweitert. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben mit WA I 0, GRZ 0,2 und GFZ 0,3 unverändert, so daß die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aus diesem Grunde wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

II. Plangebiet

Die 3. Änderung wird begrenzt

im Norden durch das Kirchengrundstück der Martin-Luther-Gemeinde
im Osten durch den öffentlichen Parkplatz für das Sportzentrum
im Süden durch die Ludwig-Jahn-Straße und
im Westen durch die Limbergstraße.

III. Besondere Merkmale

Eine Bebauung für das Grundstück Ludwig-Jahn-Straße 9 und dem Kirchengrundstück wird als Schließung einer Baulücke bewertet. Das Grundstück grenzt an einer als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche (befestigter Parkplatz für das Sportzentrum). Beeinträchtigungen durch die Bebauungsmöglichkeit sind nicht zu erwarten, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung angepaßt wird.

IV. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Um die aufgelockerte Bebauung des Gebietes zu erhalten, bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 unverändert. Die überbaubaren Flächen werden der grundsätzlichen straßenseitigen Bebauung entsprechend durch Baugrenzen festgesetzt. Der auf dem Flurstück 104/36 ansässige Autoverleihbetrieb hat sich

bezüglich etwaiger Lärmemissionen den für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Richtwerten anzupassen.

V. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt angeschlossen. Das Flurstück 104/43 kann an die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Ludwig- Jahn - Straße angeschlossen werden.

VI. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch die Ludwig- Jahn- Straße bzw. über die als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Fläche erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind hergestellt.

VII. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Kosten/Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

Gifhorn, den 20.01.1981

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor



Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 9. Dezember 1980 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/63 "Margaretenhof West-Sportzentrum" 3. Änderung beschlossen.

Gifhorn, den 20.01.1981

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

