URSCHRIFT

- Teilbereich

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/63 "Schloßgarten" - Neufassung 1980 Teil I Abschnitt B der Stadt Gifhorn.

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Neufassung des Bebauungsplanes "Schloßgarten" wird erforderlich, um die planerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des nördlichen Innenstadtbereiches zu schaffen. Neben der Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße bis zur Lüneburger Straße als innerstädtische Entlastungsstraße, dem wohl wichtigsten Abschnitt des Verkehrskonzeptes (II. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes von Dr. Schubert) soll vor allem die sich stadträumlich und nutzungsmäßig unbefriedigend darstellende Nordseite des Marktplatzes einer der historischen Bedeutung dieses Altstadtbereiches angemessenen Bebauung zugeführt werden. Die Erforderlichkeit der Neuordnung dieses Gebietes wird auch dadurch bekräftigt, daß der überwiegende Teil des Geltungsbereiches im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt.

Als Sanierungsziele, die durch diesen Bebauungsplan erreicht werden sollen, sind insbesondere hervorzuheben

- Verbesserung der Situation im Haupteinkaufsbereich
- Lösung der Verkehrsprobleme im Innenstadtbereich
  Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr
- Schaffung von Erweiterungsflächen im gewerblichen Bereich
- Bereitstellung von Flächen für den Neubau eines Rathauses.

Alle vorgenannten Planungsziele sollen der Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt dienen und liegen somit im öffentlichen Interesse.

Die Situation im Haupteinkaufsbereich soll verbessert werden, indem der Steinweg vom Durchgangsverkehr befreit wird und bis zum Marktplatz als Fußgängerbereich umgestaltet wird. Die Straßenzüge Torstraße und Cardenap dienen dann auch nur noch dem Anlieger- und Anlieferverkehr. Voraussetzung für die Umgestaltung ist die funktionsfähige innerstädtische östliche Entlastungsstraße (Konrad-Adenauer-Straße).
Die Attraktivität des Einkaufsbereiches ist eng verknüpft mit der Bereitstellung ausreichender und gut erreichbarer Flächen für den ruhenden Verkehr. Dies erscheint umso dringlicher, als Gifhorn die seit Jahrzehnten bestehende zentralörtliche Funktion als Einkaufsstätte auch für das Umland gegenüber der Konkurrenz der nahen Großstädte Braunschweig und Wolfsburg zu verteidigen hat. Neben einer Tiefgarage am Marktplatz soll dieses Ziel durch Bereitstellung einer größeren Parkplatzfläche im Bereich Lüneburger Straße erreicht werden.

Die Entwicklung der Stadt Gifhorn ist seit Kriegsende vor allem durch ein starkes Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Während nahezu alle zentralen Verwaltungseinrichtungen der Kreisstadt nach und nach den Bedürfnissen angepaßt worden sind, ist nunmehr auch der Neubau eines Rathauses unaufschiebbar geworden. Der derzeitige Zustand - Verteilung der einzelnen Dienststellen auf 8 verschiedene Standorte - ist sowohl aus der Sicht einer effektiven Verwaltungsarbeit

als auch für den Bürger nicht länger zumutbar. Nach jahrelanger Standortdiskussion und abschließender Standortanalyse hat sich der Standort Marktplatz für den Rathausneubau verfestigt. Da einer optimalen städtebaulichen Einbindung eines Baukörpers am Marktplatz ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt wird, wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsgebiet bildet die Grundlage für die künftigen Festsetzungen im Bereich des Marktplatzes.

Der Bebauungsplan wird aus dem seit dem 18.08.1978 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn entwickelt.
In Teilbereichen sind vorhandene und beabsichtigte Nutzungen nicht aus dem gültigen Flächenutzungsplan zu entwickeln. Daher wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren eine Änderung (8. Änderung) des Flächenutzungsplanes durchgeführt.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 13 Gemarkung Gifhorn und wird etwa begrenzt:
im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 36/70 "Am Haferberg" und den Bebauungsplan Nr. 13/63 "Schloßgarten" Neufassung 1980 Teil II

im Osten durch den Schloßgraben

im Süden durch die Schloßstraße

im Westen durch den Steinweg, der Straße Cardenap und die Lüneburger Straße.

Die genaue Begrenzung ist aus dem Planentwurf ersichtlich.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13/63 "Schloßgarten". Für diesen Plan wird gleichzeitig ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

III. Flächenaufteilung

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca.	7,20 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca.	1,12 ha
Kerngebiet	ca.	1,30 ha
Gewerbegebiet	ca.	0,34 ha
Verkehrsflächen	ca.	2,15 ha
Grünflächen	ca.	1,96 ha
Wasserflächen (Ise)	ca.	0,33 ha

IV. Bauliche Nutzung, überbaure Grundstücksflächen

Entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung des Plangebietes ergeben sich unterschiedliche Nutzungsarten:

a) Fläche für den Gemeindebedarf Kirche
b) Fläche für den Gemeindebedarf Verwaltung (Bücherei)
c) Fläche für den Gemeindebedarf Verwaltung (Behördenzentrum)

d) Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO)

- für das Grundstück der Sparkasse mit einer max. zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6.
  Das vorhandene Sparkassengebäude wird allseitig von Baugrenzen umringt, da wesentliche Erweiterungen unter Würdigung des Gifhorner Schlosses städtebaulich nicht vertretbar sind.
  Der gültige F-Plan stellt hier MI-Gebiet dar. Es wird daher parallel zu diesem Verfahren die 8. Änderung des F-Planes durchgeführt, in der der Bereich als MK-Gebiet dargestellt ist.

- für den Bereich nördlich des Marktplatzes mit einer max. zulässigen GFZ von 1,8. Die für den Rathausneubau vorgesehene Fläche wird als MK-Gebiet festgesetzt, da eine teilweise gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden soll. Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete u.a. vorwiegend der Verwaltung. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt durch den Rathausneubau gewahrt. Eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche "Rathaus" wäre deshalb nicht zweckmäßig.
  Der Bereich zwischen der vorhandenen Mühle und dem geplanten Rathausneubau wird ebenfalls als MK-Gebiet mit einer GFZ von 1,8 festgesetzt. Hier befindet sich z.Zt. ein Möbelgeschäft. Die dazugehörige Tischlerei ist als nichtstörender Gewerbebetrieb ebenfalls im MK-Gebiet allgemein zulässig.
  Während im Bereich Cardenap die historisch begründete gestaffelte Bebauung durch Festsetzung von Baulinien geboten erscheint, wird im Bereich der noch unbebauten Fläche am Marktplatz die Festsetzung von Baugrenzen für ausreichend gehalten. Die hier festgesetzten Baugrenzen beschreiben in etwa den historischen Marktplatzgrundriß um 1900. Sinn dieser festgesetzten Raumumgrenzung ist es, den Marktplatz so zu dimensionieren, daß einerseits die fortlebende Tradition der mittelalterlichen Stadtmitte ablesbar wird, andererseits aber auch der Entwicklung der letzten Jahrzehnte Rechnung getragen wird.
  Der historische Flußübergang über die Ise lag im Zuge der Torstraße/Am Weinberg. Der Cardenap war hingegen jahrhundertelang "Sackgasse". Deshalb mußte, wer von Süden kommend nach Lüneburg zog, an der Kirche links abbiegen. Die alte Bebauung riegelt deshalb den Platz im Norden weitgehend ab und bildete so einen geschlossenen Raum. Dieser Grundgedanke soll mit dem Rathausneubau wieder aufgenommen werden. Es ist deshalb notwendig, den Straßenraum an der Einmündung des Cardenap in den Marktplatz weitgehend einzuengen. Der Cardenap wird somit wieder zur mittelalterlichen Gasse, was noch dadurch unterstützt wird, daß diese Straße durch den Bau der Konrad-Adenauer-Straße nur noch eine untergeordnete Verkehrsfunktion behält. Müßte aus diesem historischen Gesichtspunkt heraus auch die Einschnürung noch enger sein, so ist doch auf die Geschäftslage der im Cardenap befindlichen Geschäfte Rücksicht zu nehmen, die andernfalls zu sehr vom Passantenverkehr des künftigen Marktplatzes abgeschnitten wären. Durch ein vernünftiges Maß tragen die festgesetzten Baugrenzen beiden Belangen Rechnung.
  Eine weitgehend geschlossene Platzwand gab es früher auch an der östlichen Marktplatz-Seite. Allerdings war die Stadt hinter dieser Bebauung gewissermaßen "zu Ende". Heute befindet sich im Osten ein Behörden-Zentrum und eine Straße (Konrad-Adenauer-Straße), durch deren künftige Randbebauung die Grenze der Stadt weiter nach Osten hinausgeschoben wird. Folglich darf dieser östliche Bereich nicht vollständig im Sinne einer historischen Platz-Rekonstruktion abgeriegelt werden.

  Durch das "Verkröpfen" der südlichen Rathaus-Ecke in Form eines Erker-Vorbaus wird aber die Bauflucht der St. Nicolai-Kirche aufgenommen, was den Platz optisch wieder schließt. Gleichzeitig wird zum

Sparkassengebäude hin ein neuer Platzraum formuliert, an den sich im Süden der Kirchhof zwischen Kirche und Bücherei anschließt. Durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen wird also eine städtebaulich äußerst reizvolle Abfolge von einzelnen Plätzen im alten Stadtkern geschaffen.
Im Bereich der Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße wird die Baugrenze ebenfalls gestaffelt festgesetzt, um den Übergang in eine aufgelockerte Bebauung zu untersützten. Das Flurstück 30/2 (Am Schloßgarten 1) wird für den beabsichtigten Rathausneubau beansprucht.
Für einen Teil (mit Ausnahme des nördlichen Rathausbereiches) des Kerngebietes gilt folgende textliche Festsetzung:
"Im Bereich des Kerngebietes sind großflächige Handelsbetriebe,hier Lebensmittel- u. Verbrauchermärkte, mit einer Bruttogeschßfläche von mehr als 1500 m² unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO)".
Mit dieser Festsetzung sollen die zentralen Versorgungseinrichtungen erhalten werden. Eine Geschoßfläche von über 1500m² hat insbesondere bei Lebensmittel- u. Verbrauchermärkten negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr. Unmittelbar neben diesem Kerngebiet sind nämlich in einem weiteren als Kerngebiet ausgewiesenen Bereich auch derartige Märkte uneingeschränkt zulässig. Die Stadt dokumentiert damit ihren planerischen Gestaltungswillen, nur an dieser Stelle des nördlichen Teils der Innenstadt derartige Einzelhandelszentren zuzulassen. Weitere Einrichtungen dieser Art in diesem Gebiet wären im Hinblick auf den fließenden und den ruhenden Verkehr hier nicht zu verkraften.Die Festsetzung verfolgt nicht das Ziel, in den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmens- u. Betriebsformen einzugreifen. Nicht geschützt werden einzelne Betriebe, sie genießen keinen Konkurrenzschutz (s. VV-BBauG 1980; dritte Änderung Ziff. 67.4.1.2).

e) Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)

Unmittelbar südlich der Ise befindet sich seit Jahrhunderten die Cardenapsmühle. Die Fläche dieses stadtbildprägenden Gewerbebetriebes, der wegen seiner Standortgebundenheit am Wasser auch langfristig nicht ausgesiedelt werden kann, wird als Gewerbegebiet mit einer max. zulässigen GFZ von 2.0 festgesetzt.

Um einer maßstäblichen Einfügung noch Freiraum zu lassen, wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend II - III, d.h., es sind mind. 2, höchstens 3 Vollgeschosse zulässig, für zweckmäßig gehalten. Eine Ausnahme bildet der Bereich des Möbelgeschäftes und der Tischlerei (Könecke). Hier befinden sich einige eingeschossige Baukörper, die Bestandschutz genießen. Um hier eine angemessene bauliche Erweiterung zu ermöglichen, ist in diesem Bereich ausnahmsweise eine eingeschossige Bauweise zulässig. In die Planunterlage wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Mit der Festsetzung von max. drei Geschossen ist gewährleistet, daß die dominierende Stellung der Nicolaikirche am Marktplatz erhalten bleibt. Darüberhinaus bewirkt sie, daß das durch kleine Ackerbürgerhäuser geprägte Erscheinungsbild der Innenstadt nicht grundlegend verändert wird. Das Behördenhaus (5-geschossig) und die Mühle (4-geschossig) genießen Bestandsschutz. Um- u. Erweiterungsbauten sollten jedoch aus den genannten Gründen nur in max. 3-geschossiger Bauweise erfolgen. Ein Planungsschaden ist durch die Herabstufung der Geschossigkeit nicht zu erwarten. Der alte Bebauungsplan Nr. 13/64 "Schloßgarten" hat zwar in dem Bereich Behördenhaus/Amtsgericht eine 5-geschossige Bauweise festgesetzt, während nun aus den o.g. städtebaulichen Gründen nur 3 Geschosse zulässig sind. Durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl und eine Erweiterung der überbaubaren Flächen sind diese Nachteile jedoch in etwa ausgeglichen.

Durch entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen werden Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt. Hierbei soll die bereits vorhandene gestaffelte Gebäudestellung beibehalten werden.

In den Bereichen des geplanten Rathauses und einer Teilfläche nördlich des Cardenap ist geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier eine größere Verdichtung zu erhalten. In einem Teilbereich südlich der Konrad-Adenauer-Straße ist abweichende Bauweise festgesetzt, um hier im Anschluß an die geschlossene Bauweise im Süden eine Grenzbebauung zu ermöglichen. Ansonsten gilt dort offene Bauweise, als Übergang von der öffentlichen Grünfläche im Osten zu der dichten Bebauung im südwestlichen Bereich.

Im Bereich der nördlichen Grenze des Grundstückes für den geplanten Rathausneubau ist ein privatrechtliches Geh-,u. Fahrrecht eingetragen. Dieses wird planungsrechtlich zugunsten des jeweiligen Nutzungsberechtigten des nördlich angrenzenden Grundstückes festgesetzt. Da diese Festsetzung nach der öffentlichen Auslegung getroffen wurde, ist hierfür ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

V. Verkehr

Grundlage für das Verkehrskonzept der Stadt ist die II. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes von Dr. Schubert. Das geplante Straßennetz (Abs. 23) liegt dieser Begründung bei. Der Generalverkehrsplan baut auf der Schließung des Steinweges als Durchgangsstraße auf (Ziel: Fußgängerbereich) bei gleichzeitiger Schaffung eines innerstädtischen Tangentensystems, das gebildet wird von der Lüneburger Straße, Celler Straße, Allerstraße, Schillerplatz, Fallerslebener Straße und Konrad-Adenauer-Straße. Höchste Priorität hat dabei der Durchstich der Konrad-Adenauer-Straße zur Lüneburger Straße mit einem neuen Brückenbauwerk über die Ise. Die Sanierung der Innenstadt hängt von diesem Teilstück ebenso ab, wie die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Verkehrsnetzes.

Für die Planung dieser Straße (Verl. K.-A.-Str.) liegt somit ein übergeordnetes öffentliches Interesse vor. Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für den Straßenbau wurde durch die gewählte Trassenführung auf ein erforderliches Minimum beschränkt. Die beanspruchten Flächen werden durch Bereitstellung von Ersatzflächen an der Lüneburger Straße und durch Tausch von Restgrundstücksflächen weitgehend kompensiert. Die privaten Belange werden auch durch eine dem Zentrum angemessene verdichtete Bebauung berücksichtigt, d.h., das Wohnen wird hier zugunsten des Kerngebietes zurückgedrängt.

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung kann nur eine annähernd gradlinige Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße die ihr zugedachte Funktion erfüllen. Überlegungen hinsichtlich alternativer Verkehrsführungen, z.B. Führung des Verkehrs über den Marktplatz, wurden verworfen, weil einerseits die Leistungsfähigkeit der Straße stark beeinträchtigt worden wäre und andererseits eine unerwünschte Trennung und Schädigung des historisch gewachsenen Altstadtbereiches eingetreten wäre. Die Verlagerung des innerstädtischen Nord-Süd-Verkehrs allein auf die westliche Entlastungsstraße (Allerstraße) ist nicht möglich, da hier bereits die Grenze der Belastbarkeit erreicht ist.

Die Auswirkungen der geplanten Straße auf die angrenzende Bebauung ist durch ein schalltechnisches Gutachten des Büros Bonk untersucht worden. Hiernach ist Lärmschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern gewahrt.

Das Gutachten wird Bestandteil dieser Begründung:
Für die Trasse der geplanten Straße wird folgende Aufteilung des Straßenraumes vorgesehen:

Bürgersteig Westseite	1,50 - 3,00m
Fahrbahn	2 x 3,25m
Aufweitungsspuren	3,00m
Sicherheitsabstand	0,70m
Radweg (2 Richtungsverkehr)	1,60m
Bürgersteig	1,50m

Im Bereich südlich des Amtsgerichtes wird an der Ostseite auf den Bürgersteig verzichtet. Der Fußgängerverkehr wird hier in Richtung Behördenhaus u.a. durch die öffentliche Grünfläche geführt.
Nach Fertigstellung der Konrad-Adenauer-Straße ist beabsichtigt, den Marktplatz in den Fußgängerbereich einzubeziehen. Alter Marktplatz und künftiger Rathausvorplatz sollen entsprechend dem bereits fertiggestellten 1. Bauabschnitt des Fußgängerbereiches gestaltet werden.

Für den ruhenden Verkehr sind neben einer Tiefgarage am Marktplatz für ca. 80 Pkw's eine größere öffentliche Parkplatzfläche für ca. 120 Pkw's an der Lüneburger Straße festgesetzt. Die hier vorhandene Tankstelle genießt im derzeitigen baulichen Zustand Bestandsschutz. Langfristig ist hier eine Verfestigung unerwünscht. Neben den öffentlichen Plätzen sind Pkw-Stellplätze auf dem privaten Grundstücksflächen vorhanden bzw. müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.
Im Bereich hinter dem Behördenhaus entlang der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich 38 Kopflinden. Diese sind als Naturdenkmal Nr. 150 im Ortschaftsverzeichnis des Landkreises Gifhorn aufgenommen und entsprechend in der Planunterlage gekennzeichnet.

VI. Ver- und Entsorgung

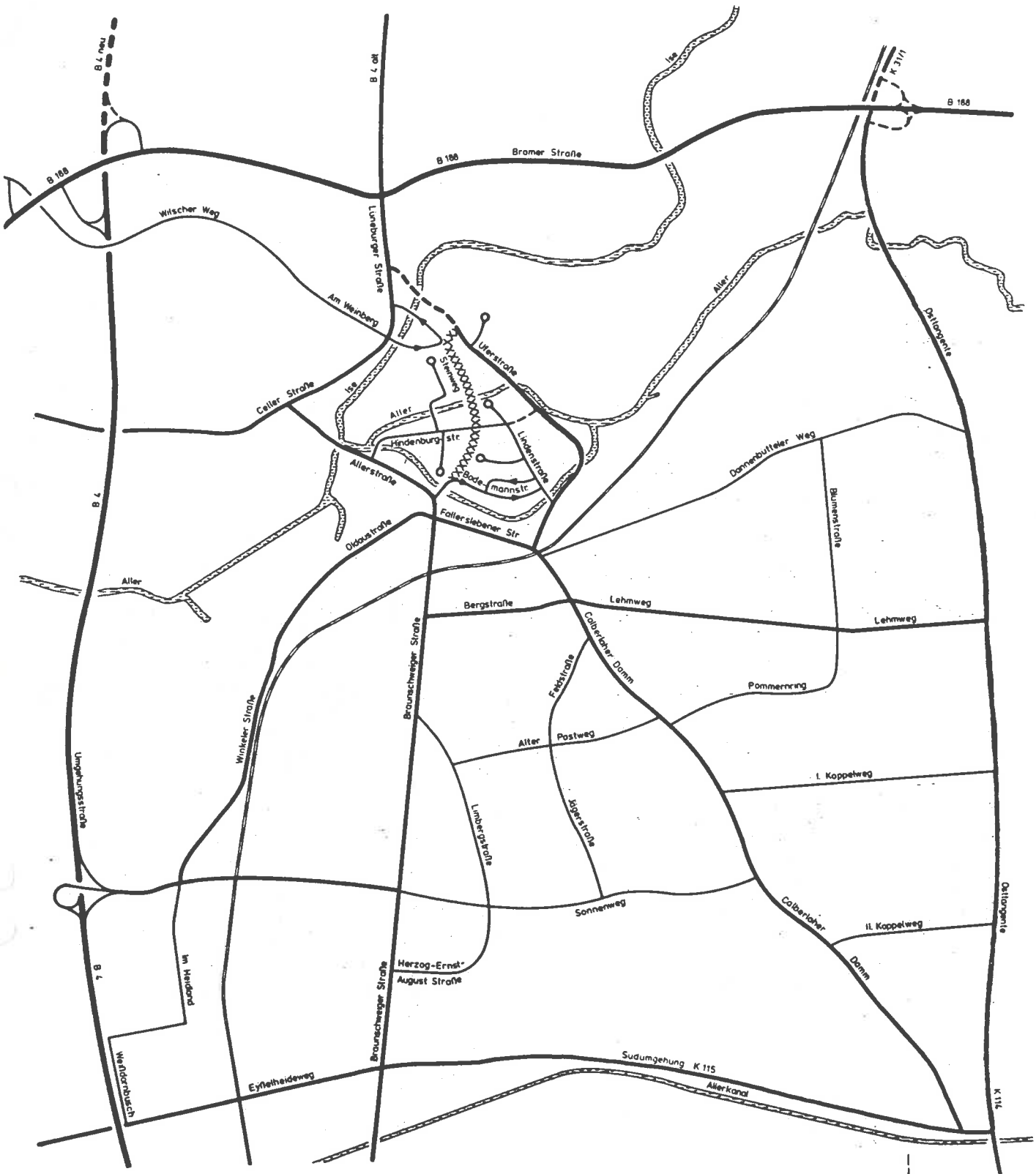
Abwasser:	Das Abwasser wird der vorhandenen zentralen Schmutwasserkanalisation zugeführt. Das Regenwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz dem Vorfluter zugeführt.
Wasserversorgung:	Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentralen Wasserversorgungsanlagen.
Elt und Gas:	Die Elt- und Gasversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der EVG erfolgen. Erforderliche Flächen für Umformerstationen sind im B-Plan gekennzeichnet.
Müllbeseitigung:	Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis vorgenommen.
Fernmeldeeinrichtung:	Im Geltungsbereich verlaufen mehrere Fernmeldekabel, die ggf. umgelegt werden müssen. Es ist daher mind. 9 Monate vor Baubeginn das Fernmeldeamt Uelzen zu informieren.

VII. Kosten der Durchführung und Erschließung

Die Kosten für die Herstellung der Straße einschließlich Nebenanlagen, Nebenkosten und die Brücke über die Ise werden mit ca. 3,8Millionen DM veranschlagt.
Der Ausbau des Parkplatzes an der Lüneburger Straße und die Umgestaltung des Steinweges/Markplatz/Schloßstraße zum Fußgängerbereich werden mit rd. 1Mio. DM veranschlagt. Finanzierung und Durchführung sollen im Rahmen der Innenstadtsanierung erfolgen.

VIII. Soziale Maßnahmen

Das Grundstück Am Schloßgarten 1 ist von der Stadt Gifhorn übernommen worden. Es wird in den Rathausneubau einbezogen. Eine Ersatzbeschaffung ist erfolgt, so daß die Aufstellung eines Sozialplanes nicht erforderlich wird.



Erläuterung:

vorhanden	geplant	
▬▬▬	▬ ▬ ▬	überregionale Hauptverkehrsstraße
▬▬▬	▬ ▬ ▬	Hauptverkehrsstraße
———	— — —	sonstige bedeutende Straße
	XXXXXXX	Fußgängerbereich
═══		Gleisanlage

Maßstab

0 100 200 300 400 500 m

GEPLANTES STRASSENNETZ

DR.-ING. H. SCHUBERT HANNOVER-KIRCHRODE	ABB. 23

IX. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45 ff. 80 ff und 85 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 18.11.1982

Bürgermeister

STADT GIFHORN 28

Stadtdirektor