

B e g r ü n d u n g
zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/62
"Margaretenhof" (I., II. und III. Bauabschnitt)
der Stadt Gifhorn

I. Allgemeine Begründung

In letzter Zeit sind mehrfach Anträge auf Änderung für bestimmte Teilbereiche der Bebauungspläne Margaretenhof I. Bauabschnitt, bzw. II. und III. Bauabschnitt gestellt worden.

Die Anträge waren begründet durch die totale Überalterung des Katasters sowie durch die veränderten baurechtlichen Vorschriften.

Um einer Unübersichtlichkeit der Bebauungspläne durch weitere Änderungsanträge, vor allem durch Änderungen für Einzelgrundstücke entgegenzuwirken, wurde vom Rat der Stadt Gifhorn die Neuaufstellung der beiden 11 Jahre, bzw. 13 Jahre alten Bebauungspläne beschlossen.

Die Gebiete der beiden bestehenden Bebauungspläne werden bei der Bearbeitung der Neufassung zu einem Planbereich zusammengefaßt.

In dem zuletzt gestellten Änderungsantrag beabsichtigte der Landkreis Gifhorn das kreiseigene Grundstück Meiseneck 1 (Flurstück 80, Flur 138) mit einem 2. Wohnhaus (Arztwohnhaus) zu bebauen.

Nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Margaretenhof I. Bauabschnitt ist dies jedoch nicht möglich, weil die überbaubare Grundstücksfläche mit 15 x 18 m äußerst knapp bemessen ist. Es fehlen außerdem im Planbereich nördlich des "Alten Postweges" die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Dieser Änderungsantrag wird zum Anlaß genommen, die Festsetzungen im gesamten Planbereich zu überprüfen, sowie überbaubare Grundstücksflächen da neu festzusetzen, wo es sinnvoll und erforderlich erscheint.

Darüberhinaus soll durch Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen und durch Einfügung von Ausnahmen die Planung in diesem überwiegend bebauten Gebiet beweglicher gestaltet werden.

Außerdem werden alle bisher durchgeführten Änderungen in die Neufassung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Auf die Ausarbeitung eines Bebauungsentwurfes ist verzichtet worden, da das gesamte Plangebiet Margaretenhof bereits zu 98 % bebaut ist. Außerdem sind sämtliche Straßenbaumaßnahmen abgeschlossen.

II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt vor:

1. "Reines Wohngebiet" (WR; § 3 der Baunutzungsverordnung)
 - a) in I-, II-, III-, IV-geschossiger, geschlossener Bauweise
 - b) in II-geschossiger, offener Bauweise
 - c) sowie in II-geschossiger Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Hausgruppen.
 - d) in I-geschossiger, offener Bauweise

Zu 1 a) die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,6 bei I, g
0,4 bei II, g
0,3 bei III, g
0,3 bei IV, g

die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt: 0,6 bei I, g
0,7 bei II, g
0,9 bei III, g
1,0 bei IV, g

zu 1 b) GRZ: 0,4; GFZ: 0,7;

zu 1 c) GRZ: 0,4; GFZ: 0,7;:

zu 1 d) GRZ: 0,4; GFZ: 0,5;

2. "Allgemeines Wohngebiet" (WA, § 4 der Baunutzungsverordnung)
in I- und II-geschossiger, offener Bauweise -

die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: 0,5 bei I, o
0,4 bei II, o

die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt: 0,5 bei I, o
0,6 bei II, o

3. "Sondergebiet" (SO Laden, § 11 der Baunutzungsverordnung)
in I-geschossiger, offener Bauweise

GRZ: 0,6; GFZ: 0,6

Auf dem Flurstück 14/106 der Flur 40, Ecke Sonnenweg/Jägerstraße ist der vorhandene Baumbestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten und zu erneuern.

Eine Entfernung von Bäumen ist nur zulässig, wo es zur Errichtung des Gebäudes unbedingt erforderlich wird.

Der Planbereich ist in Ost-West-Richtung, zwischen dem Calberlaher Damm und der Jägerstraße von einem Grünstreifen durchzogen. Durch diesen Grünstreifen verläuft ein ca. 2,50 m breiter Fußweg, der auch die fußgängermäßige Verbindung zu den Straßen und Wegen, nördlich und südlich des Grünstreifens herstellt.

An der Nordseite des Grünstreifens, westlich der Daimlerstraße und westlich der Borsigstraße sind zwei Kinderspielplätze von ca. 1.200 qm bzw. 700 qm festgesetzt.

Außerdem sind westlich und östlich der Borsigstraße vier weitere Kleinkinderspielplätze ausgewiesen mit ca. 950 qm, 250, 260 und 430 qm. Ein weiterer Kinderspielplatz ist nördlich des Sonnenweges, bzw. westlich der Keplerstraße und der Kopernikusstraße mit einer Fläche von ca. 2.850 qm ausgewiesen.

Für die Spielplätze im Planbereich sind da, wo es erforderlich erscheint, geeignete Schutzvorkehrungen gegen Belästigungen der Anwohner in Form von Schutzwällen und Bepflanzungen zu treffen.

Die Größe aller Spielplätze des Plangebietes zusammengefaßt, entspricht den Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze.

Garagen und Stellplätze sind - wie im Bebauungsplan ausgewiesen - vornehmlich im Bereich der Stichstraßen bzw. an den Wendeanlagen der Stichstraße festgesetzt.

Im Rahmen der fünften Änderung ist die ehemals vorgesehene Fläche für einen Laden an der Westseite der Benzstraße, Ecke Sonnenweg in eine Fläche für Garagen und Stellplätze geändert.

Außerdem sind die ursprünglich unmittelbar an der Ostseite der Benzstraße ausgewiesenen Garagen um 12,50 m in Richtung Osten verschoben. Hierdurch ist es möglich, eine Fahrgasse anzulegen und die Zahl der Stellplätze zu verdoppeln, um so den Bedarf für noch zu benötigende Stellplatzflächen in diesem südlichen Teil des Planbereiches zu sichern.

Von den ehemals geplanten 66 Garagen nördlich der Daimlerstraße, sind bisher jedoch erst 22 Garagen erstellt worden.

Da der Wohnungsbau in diesem nördlichen Teil des Plangebietes weitgehend als abgeschlossen gelten kann, muß davon ausgegangen werden, daß ein größerer Bedarf an Garagen nicht mehr vorhanden ist. Daher wird eine Garagenzeile (11 Garagen) nördlich der Daimlerstraße zugunsten einer Ladenerweiterung aufgehoben, desgleichen die ursprünglich geplante öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 2/233 der Flur 40.

Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche für den Laden auf dem Flurstück 2/233 der Flur 40 auf 25 x 25 m vergrößert.

Die Vergrößerung dieser Fläche liegt u.a. darin begründet, daß sich die Geschäftsleute den modernen Verkaufsformen anpassen müssen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Wird eine solche Entwicklung nicht ermöglicht, so würde dies zwangsläufig zur Geschäftsaufgabe führen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind aber gerade in diesem verdichteten Wohngebiet von besonderer Bedeutung, denn die Attraktivität eines Wohngebietes hängt nicht zuletzt von den Einkaufsmöglichkeiten ab.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Borsigstraße erschlossen, die als Wohnsammelstraße den "Calberlaher Damm" mit dem "Alten Postweg" verbindet.

Als weitere Wohnsammelstraße dient die Benzstraße. Sie verbindet die Borsigstraße mit dem Sonnenweg. Von der Borsigstraße und der Benzstraße führen Stichstraßen mit Wendeanlagen als Anliegerstraßen in das Plangebiet hinein, ebenso von der westlich des Gebietes verlaufenden Jägerstraße und von dem südlich verlaufenden Sonnenweg.

Die Stichstraßen sind untereinander durch Wohnwege verbunden.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind entlang der Straßen, bzw. an den Wendeanlagen der Stichstraßen Parkplätze angeordnet.

Sämtliche Straßen im Plangebiet sind bereits ausgebaut und befinden sich im Eigentum der Stadt.

IV. Wasser- und Elt-Versorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das zentrale Leitungsnetz der Stadt Gifhorn, die Elt-Versorgung erfolgt durch die Energieversorgung Gifhorn.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die städt. Schmutzwasserkanalisation.

Der Müll wird wöchentlich durch den Landkreis Gifhorn abgefahren.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 38,4400 ha
- b) die Neuausweisung von Straßen, Wegen und Plätzen ist nicht erforderlich
- c) **Besiedlungsdichte:**

vorhanden:	24 Mehrfamilienhäuser mit	ca.	500 WE
	124 Ein- bis Zweifamilienhäuser mit	ca.	186 WE
	252 Einfamilienhäuser mit	ca.	252 WE
geplant:	8 Ein- bis Zweifamilienhäuser mit	ca.	12 WE
	3 Mehrfamilienhäuser mit	ca.	36 WE
			<hr/>
		insgesamt:	986 WE

Das Nettobauland des Plangebietes nach Abzug der Straßen, Wege und Plätze beträgt:

38,4400 ha
10,8900 ha

27,5500 ha
=====

986 WE entsprechen einer Personenzahl von ca. $986 \times 3,0 = 2.958$ Pers.
Das entspricht 93 Einwohner je ha Nettobauland.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Der Stadt entstehen durch die Neufassung des Bebauungsplanes keine Kosten.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund 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.

Gifhorn, den 16. Dezember 1975

Der Bürgermeister *A. D. T.* Der Stadtdirektor



Wirtk.