

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01/01 „Margaretenhof“, Neufassung, 1. Änderung

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung

Für das Gebiet zwischen der Jägerstraße und dem Calberlaher Damm ist seit Ende 1977 der Bebauungsplan Nr. 1/62 „Margaretenhof“ Neufassung rechtsverbindlich. Dieses Baugebiet ist in einzelne Bereiche mit jeweils unterschiedlich ausgeprägter Bauweise untergliedert. Im nördlichen Teil des Plangebietes dominieren Straßenzüge mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bzw. mit Hausgruppen. Dagegen ist die südliche Hälfte des Quartiers überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Der Bebauungsplan lässt auch in dem zuletzt genannten Bereich eine zweigeschossige Bauweise und relativ hohe Werte für das Maß der baulichen Nutzung zu. Außerdem sind die überbaubaren Flächen für einzelne Grundstücksbereiche recht großzügig bemessen. Dies hat zur Folge, dass dort auch Baukörper realisiert werden könnten, die das harmonische Gefüge der bestehenden baulichen Struktur in massiver Weise verändern würden.

Für ein entsprechendes Bauvorhaben wurde im Herbst 2001 ein Bauantrag eingereicht. In diesem Einzelfall führte eine Prüfung gemäß § 15 der Baunutzungsverordnung zur Ablehnung des Bauantrages. Dennoch erscheint es im Hinblick auf vergleichbare Projekte erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ergänzen, um eindeutige Bestimmungen über die zulässige Größenordnung von künftigen Wohngebäuden zu schaffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und im Sinne einer möglichst klaren Rechtssicherheit ist es daher erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplan für den südlichen Teil des Geltungsbereiches zu ergänzen. Dies geschieht im Wege einer vereinfachten Änderung, da die Grundzüge der Planung unverändert bleiben. Lediglich die maximale Ausnutzbarkeit wird in geeigneter Weise präzisiert.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Sonnenweges zwischen der Jägerstraße und dem Calberlaher Damm. Das Gebiet ist überwiegend mit Einzelhäusern mit 1-2 Wohnungen bebaut. Nur vereinzelte Bereiche westlich der Sauerbruchstraße sind z.T. mit Hausgruppen bzw. einer Gebäudezeile mit Geschosswohnungen bebaut.

3. Raumordnung und Landesplanung

Mit diesem Planänderungsverfahren sollen lediglich ergänzende Bestimmungen über die zulässige bauliche Dichte innerhalb einer bereits bestehenden Wohnbebauung formuliert werden. Es steht insofern mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977/78 ist der Änderungsbereich als reines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt.

5. Fachplanungen

Die vorliegenden Fachplanungen (z. B. Verkehrsentwicklungsplan, Landschaftsplan) enthalten keine konkreten Aussagen / Empfehlungen für das Plangebiet.

6. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des bislang gültigen Bebauungsplanes erstreckt sich vom Sonnenweg in nördlicher Richtung bis zum Alten Postweg. Für den nördlichen Teil dieses Gebietes, das weitestgehend in Form von Hausgruppen und mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut wurde, besteht kein Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes, für den die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, ist hingegen überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser bebaut. Die entsprechenden Flächen sind als reines Wohngebiet mit offener Bauweise, maximal zwei Vollgeschossen, einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Die überbaubare Fläche hat in der Regel eine Tiefe von 15 - 20 m. Nur für einen geringen Teil der Flächen im Änderungsbereich ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt; hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Bereiche mit vorhandener Reihenhausbauweise, wobei das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls durch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 bestimmt ist.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Die städtebauliche Qualität des Baugebietes Margaretenhof ist durch eine klare Gliederung in Bereiche mit jeweils unterschiedlicher Bauweise bedingt. Im südlichen Teil des Plangebietes (Änderungsbereich) befindet sich eine relativ homogene Bebauung, die überwiegend aus Einzelhäusern mit schlichten Satteldächern besteht. In Verbindung mit einer annähernd einheitlichen Parzellenstruktur führt dies zu einem harmonischen Erscheinungsbild der jeweiligen Straßenräume bei einer relativ geringen Bebauungsdichte. Zur besonderen Wohnumfeldqualität trägt auch das Erschließungssystem mit kurzen, ruhig gelegenen Stichwegen bei.

Es ist Ziel der künftigen Planung, den besonderen Charakter dieses Quartiers und die aus der eher geringen baulichen Dichte resultierende Wohnqualität zu sichern; gleichzeitig soll jedoch ein angemessener Spielraum für Umbauten oder Erweiterungen der bestehenden Gebäude erhalten bleiben.

Von einer Untersuchung sonstiger Varianten wird daher abgesehen.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Reines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) entspricht den tatsächlichen Verhältnissen und soll auch für die Zukunft beibehalten werden.

Auch im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden die ursprünglichen Planungsziele im Grundsatz aufrecht erhalten, wobei allerdings im Detail eine Konkretisierung erfolgt. Hierbei soll sowohl den allgemeinen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, als auch den Besonderheiten der tatsächlich vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden.

Im Einzelnen hat die Planänderung folgende Konsequenzen:

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird – in Abhängigkeit zu der jeweiligen Grundstücksgröße - begrenzt. Auf der Basis der textlichen Festsetzung wird für alle Grundstücke mit offener Bauweise eine Realisierung von zwei Wohneinheiten ermöglicht. Die Zulässigkeit einer dritten Wohnung ist nur dann gegeben, wenn das jeweilige Grundstück eine Fläche von mehr als 800 m² aufweist.

Andererseits soll der bestehende Spielraum für Erweiterungen vorhandener Wohnungen unverändert erhalten bleiben. Aus diesen Gründen soll die zulässige Grundflächenzahl (maximal 0,4) nicht angetastet werden; in Verbindung mit der seit 1990 gültigen Baunutzungsverordnung wird jetzt auch die Flächenversiegelung auf das maximal 1,5-fache der zulässigen Grundflächenzahl begrenzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl (0,7) wird ebenfalls beibehalten. Allerdings soll sichergestellt werden, dass es im Vergleich zu den bisher gültigen Festsetzungen nicht zu einer erhöhten Ausnutzbarkeit kommt. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass die Flächen in den Dachgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Da die aktuelle Baunutzungsverordnung eine entsprechende Anrechnung im Regelfall nicht mehr vorsieht, bedarf es hier einer einschränkenden textlichen Festsetzung.

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird nicht verändert, damit der bisher mögliche Spielraum zur Erweiterung vorhandener Ein- oder Zweifamilienhäuser erhalten bleibt.

Während des Auslegungsverfahrens hatten sich eine Reihe von Bewohnern des Gebietes über die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung informiert. Dabei wurde die beabsichtigte Sicherung der bisherigen Bebauungsstruktur überwiegend begrüßt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es nur eine anders lautende Stellungnahme. Darin wurde angeregt, auf die Planänderung zu verzichten, ohne dass dies jedoch näher erläutert oder begründet wurde. Die Stadt Gifhorn hält im Rahmen der Abwägung unterschiedlicher privater und öffentlicher Belange an der Planänderung fest, da die Eigenart des Gebietes nur so erhalten werden kann.

2. Verkehr

Die bestehende Verkehrsführung (überwiegend kurze Stichwege mit ergänzenden Fußwegverbindungen) hat sich bewährt und soll unverändert erhalten bleiben.

3. Natur und Landschaft / Grünflächen

Es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Die Eigenart des reinen Wohngebietes wird lediglich in planungsrechtlicher Hinsicht gesichert. Vorhandene Grünflächen innerhalb des Plangebietes oder in der direkten Nachbarschaft werden durch die Planänderung nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund sind weitere Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nicht erforderlich (siehe auch Abschnitt C, Umweltbericht).

4. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

5. Altlasten/Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über Altlasten-Standorte im Änderungsbereich vor.

C) Umweltbericht

Ein Umweltbericht im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diese Planänderung entbehrlich, da keine neuen Baurechte geschaffen werden.

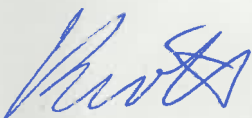
D) Realisierung der Planung

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich; alle Baugrundstücke wurden mit Wohngebäuden bebaut.

E) Flächenbilanz

Die im bislang gültigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind unverändert geblieben. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 120.000 m²

Gifhorn, 14. Januar 2003



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor