

B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/62 "Bostelberg"
II. Bauabschnitt

I.

Allgemeine Begründung

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung auf Antrag der Wohnungsbau- und Betreuungs-GmbH Gifhorn, beschlossen, den o.a. Bebauungsplan wie nachstehend erläutert, zu ändern:

Im Bebauungsgebiet zwischen den Straßen Beerenweg, Spargelweg, östlich der Blumenstraße und ein Teil des Flurstücks 10/22 sollen anstelle der bisher vorgesehenen 5-geschossigen Wohnblöcke, eingeschossige, bzw. zweigeschossige Einfamilienhäuser errichtet werden, da es sich gezeigt hat, daß die Mietwohnungen der bereits erstellten 4-geschossigen Wohnblöcke kaum zu vermieten sind.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind die lediglich von der Wohnungseigentümergeinschaft Beerenweg 26-36 fristgerecht eingebrachten Bedenken und Anregungen in der Weise berücksichtigt worden, daß der ehemals nur für den Notfall befahrbare öffentliche Weg sowie ein Gehweg, ein Parkstreifen und die dafür festgesetzte Zufahrt mit einer Gesamtbreite von 10 m nunmehr auf 14 m Breite festgesetzt ist, um die erforderliche Verkehrsfläche zu den Gemeinschaftsstellplätzen zu gewährleisten. Die ehemals, entlang der westlichen Grenze - im nordwestlichen Bereich - des Änderungsentwurfes vorgesehene Fläche der Garagenzeile, wird für den neu ausgewiesenen Planweg D in Anspruch genommen. Die Garagenzeile wird in östlicher Richtung auf das Flurstück 10/11 der Flur 20 verlegt.

Die erforderliche Fläche für den Planweg D wird zunächst von privater Seite aus erworben und später kostenlos an die Stadt übertragen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt vor:

1. "Reines Wohngebiet" (WR, § 3 der Baunutzungsverordnung) in I - und II-geschossiger, offener Bauweise (I,o; II,o). Die Grundflächenzahl beträgt 0,4; die Geschoßflächenzahl 0,5.
2. "Allgemeines Wohngebiet" (WA, § 4 der Baunutzungsverordnung) in I-geschossiger, offener Bauweise (I,o). Die GRZ beträgt 0,4; die GFZ 0,4.

Durch die Aufhebung des Wendeplatzes am Beerenweg, sind die dort ehemals geplanten Garagenplätze an die Ostseite des Planweges D verlegt worden.

Es sind dort 24 3,0 m breite Gemeinschaftsgaragen und 11 2,5 m breite Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Auf der östlichen Seite, entlang des Senatorgrabens ist neben einem Streifen für Räumzwecke die Möglichkeit zum Ausbau eines Wan-

derweges vorgesehen.

III.

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch die neu festgesetzte Planstraße A und den beiden davon abzweigenden Wegen B und C erschlossen.

Der Planweg D ist für die Zufahrt der Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

In der Planstraße A ist ein Parkstreifen für Längsaufstellung festgesetzt.

Die Planstraße A stellt die Verbindung zwischen dem Beerenweg und dem Spargelweg her.

IV.

Wasser- und Elt-Versorgung Abwasser- und Müllbeseitigung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz der Stadt Gifhorn.

Die Elt-Versorgung erfolgt durch die Energieversorgung Gifhorn.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die städt. Schmutzwasserkanalisation.

Der Müll wird wöchentlich durch den Landkreis Gifhorn abgefahren.

V.

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Größe von 2,1313 ha
davon sind Spielplatz 768 qm
Flächen für Garagen 925 qm 0,1693 ha
und Stellplätze
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,9620 ha
- c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege

Bezeichnung	Querschnitt (m)	Länge	Ecken (qm)	Fläche (qm)
Beerenweg	1,5/5,5/5,5/1,5	42,5	-	595
(Teilfläche)	1,5/5,5/1,5	58,5	-	498
Spargelweg				
(Teilfläche)	1,5/5,5/1,5	45,0	-	383
Planstraße A		185,0	46	1.618
Planweg B	4,5	41	22	207
Planweg B	2,0	19	-	38
Planweg C	4,5	26	3	120
				<hr/>
				3.459

2. Parkflächen rd.	0,294
3. Sonstige Erschließungsflächen	0,908
	<hr/>
insgesamt	0,4661 ha

= 23,7 % des Bruttobaugebietes

d) das Nettobauland beträgt mithin 1,4959 ha

e) Besiedlungsdichte:

geplant sind 21 Einfamilienhäuser
mit 21 WE

21 WE x 3,5 Personen = 74 Personen

Besiedlungsdichte ca. 50 Personen je ha Nettobauland

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 4661 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 80,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 372.880,-- DM Entsprechend des BBauG trägt die Stadt 10 % 37.288,-- DM Auf die Eigentümer der Grundstücke werden 90 % = 335.592,-- DM nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche = Nettobauland = 14959 qm

Zu erheben sind hiernach: $\frac{335592}{14959} = 22,43$ DM je qm

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 und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor