

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 15/64 "Sonnemanns Eichen"
der Stadt Gifhorn - I. Abschnitt-

I. Allgemeine Begründung:

In der Stadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. WoBauG. und für Mietwohnungen sowie für landwirtschaftliche Nebenerwerbs-siedlungen der Heimatvertriebenen. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt. Es ist im I. Abschnitt die Errichtung von 48 landw. Nebenerwerbsstellen mit je 2 Wohnungen für heimatvertriebene Landwirte vorgesehen.

Die verbindliche Planung für die weiteren Bauflächen kann noch nicht erfolgen, weil infolge der derzeitigen angespannten Mittellage nicht gesagt werden kann, ob dort ebenfalls Nebenerwerbsstellen, Familienheime oder Mietwohnungen vorzusehen sind.

Im Entwurf zum Flächenutzungsplan ist das Gelände als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen.

II. Besondere Merkmale:

1. Der Bebauungsplan schreibt vor: Kleinsiedlungsgebiet (WS gem. § 2 ENVO).
2. Im Bereich der vorgesehenen eingeschossigen Bebauung ist grundsätzlich der Ausbau der Dachgeschosse als Ausnahme gem. § 31, Abs. 1, BBauG - ganz oder teilweise - gestattet, vorausgesetzt, daß für alle Wohnungen genügend Abstell- und Trockenräume vorhanden sind. In diesem Falle beträgt die GFZ 0,7.
Es kommen Typenbauten der Niedersächsischen Langgesellschaft mbH. zur Ausführung.
3. Vorbehaltsflächen für die Errichtung von Läden zur Versorgung des Gebietes sollen bei der künftigen Anschlußplanung der restlichen Flächen des Planbereichs erfolgen. Es soll dadurch die günstigste Standortbestimmung dieser Läden und gleichzeitig eine volle Existenzgrundlage geschaffen werden.

4. Das im nördlichen Plangebiet gelegene Flurstück 1/2 (Waldstück) soll grÖStenteils als öffentliche Grünfläche verwendet werden.

Kinderspielplätze für die Baugebiete "Wilscher Weg" und "Sonnemanns Eichen" stehen damit in reichlichem Maße zur Verfügung.

III. Städtebauliche Werte:

a) Das Plangebiet - Teil I - hat eine Gesamtfläche von ca. 61.400,- qm = 6,14 ha.

b) Erschließungsflächen:

1. Planstraße A mit Parkstreifen	ca	3340 qm
2. Planstraße B mit Parkstreifen		1940 qm
3. Planstraße C mit Parkstreifen		2260 qm
4. Planstraße D mit Parkstreifen		800 qm
5. Planstraße E mit Parkstreifen		<u>2900 qm</u>

insgesamt 11240 qm
= 1.124 ha
=====

(= 18,3 % des Bruttobaugebietes)

c) das Nettobauland beträgt mithin 5.016 ha
=====

d) Besiedlungsdichte:

geplant sind 48 Siedlerstellen mit 96 W.E.

96 W.E. x 3,5 = 336 Personen

Besiedlungsdichte = 67 Personen je ha Nettobauland.

IV. Verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet ist durch einen großen Straßenbügel an den "Wilscher Weg" angehängt. Dieser führt vorbei am Gelände des B.G.S. zur Westtangente (B 4 und B 188) und weiter zum Stadtkern. In westlicher Richtung ist der Ort Wilsche erreichbar.

Die Nebenerwerbssiedlungen erhalten Nebengebäude, in denen auch Garagen vorgesehen sind. Einstellplätze sind gem. Bauordnung 1962 auf den Grundstücken außerdem vorgesehen.

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen öffentlichen Flächen sind als Parkbuchten für die Längsaufstellung bzw. an Wendepunkten für die Queraufstellung im Bebauungsplan aus-gewiesen.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das im "Wilscher Weg" bereits vorhandene Wasserleitungsnetz der Stadt.

Die Abwasserkanalisation wird durch Erweiterung des ebenfalls am "Wilscher Weg" vorhandenen Rohrnetzes an die Kläranlage der Stadt angeschlossen.

VI. Elektrifizierung:

Mit dem zuständigen E.V.U., der Energieversorgung Gifhorn GmbH ist die Planung abgestimmt. Trafo-Standort und Energiebedarf sind ermittelt.

VII. Kosten der Durchführung der Erschließung:

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von ca 11240 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 60,- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserkanalisation ergeben sich Kosten von insgesamt 674.400,- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 u. 129) in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Stadt Gifhorn 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

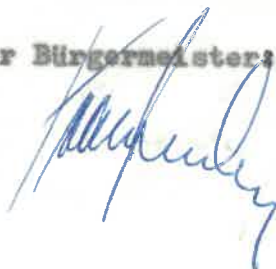
VIII. Bodenordnungsmaßnahmen:

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Beb.-Plan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Mit dem Grundstückseigentümer, der Nieders. Landgesellschaft mbH wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Übergabevertrag abgeschlossen.

Gifhorn, den 20. Juni 1966 1966

Der Bürgermeister:



Der Stadtdirektor:

