

Stand: 30.04.1985

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17/64 der Stadt Gifhorn Innenstadt Nord,  
Abschnitt F, 1. Änderung

### I. Zweck des Änderungsverfahrens

1. Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 11.10.1984 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/64, Innenstadt, Teil I Nord, Abschnitt F beschlossen.

#### 2. Geltungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes liegt in der Innenstadt der Stadt Gifhorn und im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Lindenstraße, im Osten von der Straße "Schleusendamm", im Norden von den Flurstücken 19/3 und 19/4 einschließlich, im Süden von den Flurstücken 23/2 und 23/3 einschließlich begrenzt.

#### 3. Anlaß für die Änderung dieses Bebauungsplanes sind

- a) die Absicht, eine Fußwegverbindung zwischen Lindenstraße und Schleusendamm herzustellen, die es ermöglicht das Erholungsgebiet Schloßsee auf einem durchgehenden Fußweg von der Fußgängerzone aus zu erreichen.
- b) geplante Sanierungsmaßnahmen seitens Privater, die sich bei den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verwirklichen lassen.
- c) Festsetzung von erhaltenswerten Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen.

### II. Festsetzungen des noch bestehenden Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 17/64 setzt im östlichen Bereich des Baublockes zwischen Lindenstraße und Schleusendamm eine Zeile geschlossener Wohnbebauung mit einer Bautiefe von maximal 20,00m, der Grundflächenzahl GRZ 0,4 und Geschoßflächenzahl GFZ 0,8 fest.

Im Blockinnenbereich genießen bestehende Gebäude zwar Bestandsschutz, Neubebauung ist jedoch ausgeschlossen.

Eine öffentliche Fußwegverbindung zwischen Lindenstraße und Schleusendamm ist nicht vorgesehen.

### III. Planungsabsichten

#### 1. Verkehrsflächen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht nunmehr auf den Flurstücken 21/3 und 21/4 eine mindestens 1,50m breite Fußwegverbindung (Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) vor. Damit wird eine durchgehende Fußwegverbindung vom Steinweg über Herzog-Franz-Straße, Lindenstraße und Schleusendamm kreuzend, bis zur Konrad-Adenauer-Straße hergestellt.

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nördlich der geplanten Fußwegverbindung durch den Blockinnenbereich soll auch langfristig die Bebaubarkeit der Grundstücke im bestehenden Umfang ermöglicht werden, weil es sich bei den vorhandenen baulichen Anlagen um eine für Gifhorn typische Bebauung handelt (einseitige Grenzbebauung mit einer Wegeverbindung von der Lindenstraße zu den hinteren Gärten). Städtebauliches Ziel ist es, diese Wegeverbindung und die einseitige Grenzbebauung zu erhalten.

#### 3. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,7 dar. Der Bebauungsplan weicht nur unwesentlich von dieser Darstellung ab und kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist mit Stadtbild- und Nutzungskonzept aus den vorbereitenden Untersuchungen 1980 vereinbar.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für die straßenseitige Bebauung an der Lindenstraße wird die "geschlossene Bauweise" in "abweichende Bauweise" geändert, um die überkommene Baustruktur in diesem Bereich erhalten zu können. Ausnahmsweise soll Grenzbebauung zulässig sein, wenn auf andere Weise der Eindruck eines Bauwuchs sichergestellt werden kann. Diese Ausnahme ist notwendig, um die Bebauung auf den Flurstücken 21/2 und 21/4 auch nach Abtrennung der Wegeflächen er-

halten zu können.

Auf eine differenzierte Festsetzung der abweichenden Bauweise wird aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Übersichtlichkeit verzichtet. In dem gesamten Bebauungsplangebiet ist in häufigem Wechsel die südliche und nördliche Grenze bebaut, so daß die abweichende Bauweise teilweise für jedes Grundstück im Einzelnen hätte festgesetzt werden müssen. Dies erscheint unzweckmäßig und macht die Festsetzungen unübersichtlich. In einem weiteren Verfahren soll der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser Änderung betroffen ist, entsprechend angepaßt werden.

5. Erhaltenswerte Gebäude

Bei dem Wohngebäude Lindenstraße 21 handelt es sich aufgrund einer Begehung unter Beteiligung der Oberen Denkmalschutzbehörde um ein Baudenkmal. Eine Eintragung in die Denkmalkartei muß jedoch noch erfolgen.

6. Ruhender Verkehr

Zusätzlicher privater Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken zu decken.

IV. Maßnahmen

Zur Realisierung der getroffenen Festsetzungen sind seitens der Stadt Gifhorn die Flächen für den Fußweg (Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) entsprechend auszubauen.

V. Kosten

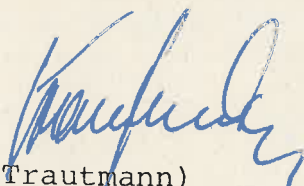
Ausbau der Wegeflächen	DM 32.000,--
abzüglich Städtebauförderungsmittel ./.	DM 21.333,--
Kosten für die Stadt	DM 10.776,--
	=====

Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen entstehen nicht.

VI. Flächenbilanz


Fläche des Änderungsbereiches	ca. 4.000m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 3.855m <sup>2</sup>
Fläche des Gehrechtes	ca. 145m <sup>2</sup>

Gifhorn, den 23.05.1985

  
(Trautmann)  
Bürgermeister



Der Stadtdirektor  
i.V.

  
(Jans)  
Stadtrat