

Begründung

Bebauungsplan Nr. 30/67 "Im Lerchenfeld" Neufassung 1993, 1. Abschnitt

Anlaß der Planung

Der Kreuzungsbereich Calberlaher Damm / Bergstraße / Lehmweg hat sich zu einem problematischen Verkehrsknoten mit Unfallschwerpunkt entwickelt. Ursachen dieser Situation sind u.a.

- die stark angestiegene Verkehrsbelastung in diesem Bereich (Verkehrsbelastung Bergstraße ca. 4.600 Kfz/24h; Calberlaher Damm 13.500 Kfz/24h; Lehmweg 4.000 Kfz/24h)
- die spitzwinklige Einmündung des Lehmweges in den Calberlaher Damm (Versatz zur Einmündung der Bergstraße)
- starker Park- bzw. Parksuchverkehr im unmittelbaren Einmündungsbereich der Bergstraße

Vor allem letzteres führt in Verkehrsspitzenzeiten regelmäßig zu größeren Staubildungen und Behinderungen für Notfallfahrzeuge (Kreiskrankenhausein- und -ausfahrt).

Eine im vollen Umfang verkehrsgerechte Lösung erfordert eine Umgestaltung des Knotenpunktes in Form einer möglichst rechtwinkligen Knotenpunktausbildung mit Signalsteuerung. Ein entsprechender Lösungsansatz ist bereits früher diskutiert worden, wegen des notwendigen starken Eingriffs in das Katzenberggelände und der hohen Kosten ist dieser Vorschlag nicht weiter verfolgt worden.

Nunmehr ist die Situation - insbesondere im Einmündungsbereich der Bergstraße - so problematisch geworden, daß ein schrittweiser Abbau der Hauptursachen keinen weiteren Aufschub duldet. Als 1. Schritt für einen besseren Verkehrsablauf wird die Schaffung einer zweiten Aufstellspur im Einmündungsbereich der Bergstraße für notwendig gehalten. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen unvermeidbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die rechtlichen Voraussetzungen für die verkehrliche Umgestaltung im Planbereich zu schaffen. Darüber hinaus werden die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z. Z. geltenden Fassung zur Anwendung gebracht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Bergstraße und im Osten vom Calberlaher Damm begrenzt. Nach Westen schließt sich das Gelände des Kreiskrankenhauses an. Die südliche Grenze bildet die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6 der Flur 38 der Gemarkung Gifhorn.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das Plangebiet und den südlich anschließenden Bereich dar. Die westlich angrenzende Fläche des Kreiskrankenhauses wird als Gemeinbedarfsfläche "Krankenhaus" dargestellt. Nördlich der Bergstraße stellt der Flächennutzungsplan MI (Mischgebiet) dar. Die Bergstraße, der Calberlaher Damm und der Lehmweg sind als Hauptverkehrsstraßen im Flächennutzungsplan enthalten. Geringfügige Abweichungen rechtfertigen eine Flächennutzungsplanänderung nicht. Eine Anpassung wird bei der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Entwicklung des Planes

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30/67 "Im Lerchenfeld", Neufassung 1993, 1. Abschnitt gilt derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 30/67 "Im Lerchenfeld", der seine Rechtsverbindlichkeit am 07.05.1968 erlangte.

Der Bebauungsplan beinhaltet für die betroffenen Grundstücke folgende Festsetzungen:

WA	= allgemeines Wohngebiet
II	= Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	= offene Bauweise
GRZ 0.4	= Grundflächenzahl mit festgesetztem Höchstmaß
GFZ 0.7	= Geschoßflächenzahl mit festgesetztem Höchstmaß

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 34/69 "Schwarzer Weg - Bergstraße" an. In diesem Plan ist angrenzend an das Plangebiet Verkehrsfläche und nördlich der Bergstraße MI (Mischgebiet) mit max. 2-geschossiger, offener Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.

Nach Osten schließt sich der seit dem 2.11.1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3/62 "Lehmweg" 1. Änderung an. In diesem Plan ist angrenzend an das Plangebiet Verkehrsfläche und östlich des Calberlaher Dammes und südlich des Lehmweges WA mit max. 2-geschossiger, offener Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bebaut. Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als wertvoll einzustufender Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden. Ein nach § 28a Nds. Naturschutzgesetz besonders geschütztes Biotop befindet sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich. Die nicht überbaubaren Flächen sind bis auf einen schmalen Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze versiegelt.

Städtebauliche Zielvorstellungen und Verkehrskonzept

Entlang des Calberlaher Dammes ist eine straßenbegleitende Bebauung mit Einzelgebäuden vorhanden, die einen Abstand von 3 - 4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält. In einigen dieser Gebäude haben sich über die Wohnfunktion hinaus weitere mit dem Wohnen verträgliche sonstige Nutzungen angesiedelt. Diese vorgegebene Situation soll erhalten bleiben.

Die Bergstraße mündet rechtwinklig in den Calberlaher Damm ein. Auf der Südseite halten die Gebäude gemeinsam mit dem Pavillon vor dem Kreiskrankenhaus eine gemeinsame Bauflucht ein, von der nur einige Gebäudeteile geringfügig vorspringen. Auf der Nordseite halten die Gebäude eine ähnliche Bauflucht ein. Auch hier ist gewerbliche Nutzung, z. B. ein Blumengeschäft im Gebäude Calberlaher Damm 12, vertreten. An der markanten Einmündungs- bzw. Ecksituation konzentriert sich ein Teil der Versorgungseinrichtungen. Durch die beidseitige Bebauung wird die Bergstraße gefaßt. Diese städtebauliche Situation soll auch nicht durch die Aufweitung der Verkehrsflächen - Anlagen einer Linksabbiegespur - verändert werden. Auch das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung soll erhalten bleiben.

der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es vielmehr, Verbesserungen im Verkehrsablauf in der Bergstraße zu schaffen. Dazu wurden mehrere Varianten erarbeitet. Gemeinsam ist allen Varianten die Einrichtung einer Linksabbiegespur in der Bergstraße. Unterschiede ergeben sich hinsichtlich der Länge der Abbiegespur und dem Umfang der Inanspruchnahme von Privatflächen. Auch in Hinsicht auf die Sicherheit der verschiedenen Verkehrsteilnehmergruppen sind Unterschiede festzustellen. Über diese Varianten hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Gifhorn in seiner Sitzung am 20.10.1994 beraten und die Variante D zur Grundlage dieses Planverfahrens bestimmt.

Die Maßnahme ist als erster Schritt zu einer Gesamtlösung anzusehen. Zunächst wird die Situation für den Rechtsabbiegeverkehr aus der Bergstraße verbessert. Für den Linksabbieger ergibt sich keine entscheidende Veränderung, da der querende Verkehr auf dem Calberlaher Damm vorfahrtberechtigt ist. Deutlich wird die Situation für die Radfahrer und Fußgänger verbessert. Radfahrer aus Richtung Braunschweiger Straße werden bereits vor dem Einmündungsbereich vom Kraftfahrzeugverkehr getrennt. Die Nutzer der Fahrradständer vor dem Kreiskrankenhaus können den Radweg sofort befahren. Insgesamt steht mehr Freiraum für Radfahrer und Fußgänger zur Verfügung. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt des starken Besucheraufkommens des Kreiskrankenhaus von Bedeutung. Private Grundstücksflächen werden nur im absolut notwendigen Umfang beansprucht und die Zahl der entfallenden Stellplätze minimiert. Um dies zu erreichen wird ein höherer baulicher Aufwand im bereits öffentlich genutzten Verkehrsraum betrieben, als in den übrigen Varianten.

Die Querschnitte basieren auf den Mindestbreiten nach EAE 85. Auf der Nordseite der Bergstraße ist ein Fußweg von ca. 1,60 m Breite vorhanden. Er bleibt in der jetzigen Form erhalten. Dadurch entfallen hier z.Z. aufwendige Umbaumaßnahmen. Sie sind in der Zukunft aber weiterhin möglich. Fußgänger und Radfahrer aus und in Richtung Fallerslebener Straße können hier den separat verlaufenden Weg zwischen Bergstraße und Calberlaher Damm benutzen, so daß eine Verbreiterung des Fußweges zunächst verbleiben kann. Die Fahrspur in Richtung Braunschweiger Straße verschwenkt im weiteren Verlauf der Bergstraße. Ein Verschieben der Fahrbahngrenze nach Norden vergrößerte diesen Versatz und würde den Verkehrsfluß negativ beeinflussen. Der gesamte nördliche Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/69 "Schwarzer Weg - Bergstraße" und muß in einem anderen Verfahren ebenfalls angepaßt werden.

Die Linksabbiegespur erhält eine Breite von 2,75 m. Für die beiden übrigen Spuren sind Breiten von jeweils 3,25 m vorgesehen. Das Maß ergibt sich aus der Halbierung der minimalen Ausbaubreite einer Hauptsammelstraße, auf der ungehinderter Begegnungsverkehr möglich ist.

Auf der südlichen Seite der Bergstraße soll der Fahrradverkehr vom Kraftfahrzeugverkehr getrennt werden. Dazu ist die Anlegung eines kombinierten Geh- und Radweges notwendig. Er bemißt sich aus 0,50 m Sicherheitsstreifen zwischen Radweg und Fahrbahn, einem 1 m breiten Radweg und einem 2 m breiten Fußweg sowie einem weiteren 0,25 m breiten Abstandsstreifen zu den Privatgrundstücken. In unmittelbarer Nähe liegt das Kreiskrankenhaus, so daß hier ein verstärkter Fußgängerverkehr zu verzeichnen ist, der einen größeren Ausbaquerschnitt erfordert. Ein Verschieben der Ausbaubreiten für Radfahrer und Fußgänger untereinander ist im Zuge der Ausbauplanung aber noch möglich.

Bisher können mehrachsige Fahrzeuge (Lkw, Busse) den Einmündungsbereich bei geringer Inanspruchnahme der übrigen Fahrspuren passieren. Durch die Umbaumaßnahme werden die einzelnen Richtungsfahrspuren in der Bergstraße schmaler. Die Kurvenradien im Einmündungsbereich können den Schleppkurven der Großfahrzeuge aber nicht angepaßt werden - unverhältnismäßige Zurückverlagerung des kombinierten Geh- und Radweges im Calberlaher Damm, geringer Gesamttraum im Einmündungsbereich -. Mehrachsige Fahrzeuge werden weiterhin darauf angewiesen sein, die übrigen Fahrspuren mitzubenutzen. Dies wird hingenommen, da ausreichend große Schleppkurven einen erheblich größeren Eingriff u. a. auch in die Bausubstanz bedeuten würden. Sowohl aus städtebaulicher wie auch aus finanzieller Sicht ist dies nicht umsetz- und durchsetzbar.

wird davon ausgegangen, daß es bei gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer keine größeren Probleme geben wird.

Die Länge der Linksabbiegespur ist so gewählt, daß Aufstellungsraum für mind. 5 Pkw bereitsteht. Gleichzeitig wird die Verbreiterung der Bergstraße und damit der Eingriff in die Privatgrundstücke, so gering wie möglich gehalten. Die Fläche, die zu erwerben ist, wird auf das notwendigste beschränkt und die Anzahl der entfallenden Stellplätze minimiert.

Der kombinierte Rad/Fußweg auf der südlichen Seite der Bergstraße wird im Bereich der Grundstücke Bergstraße 32 und 34 zu Lasten der bestehenden Kfz-Fahrspuren verbreitert, um bereits ab der Einmündung des Kreiskrankenhauseinfahrt für beide Nutzergruppen einen Sicherheitsgewinn zu erzielen. In der Folge muß auf der Nordseite der vorhandene Pflanzstreifen verkürzt werden.

Alternativ zur Umbaumaßnahme wurde auch eine Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt Calberlaher Damm/Bergstraße mit einer Lichtsignalanlage, d. h. ohne Umbau der Verkehrsflächen in der Bergstraße angestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, daß eine derartige Anlage bei dem jetzigen Ausbau nicht zu einer Verbesserung des Verkehrsablaufes führen würde. Das dargestellte Konzept stellt den ersten Schritt zur Umgestaltung des gesamten Knotenpunktes dar.

Planungsinhalte, Festsetzungen

Im Plangebiet wird WA - allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Damit ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke, auch im Hinblick auf die sonstigen Nutzungen, möglich. Die GFZ wird mit 0,7 festgesetzt und die zulässige Zahl der Geschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Es wird so erreicht, daß keine übermäßige Verdichtung, im Verhältnis zu den angrenzenden Bereichen entsteht.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Entlang des Calberlaher Dammes wird die vordere Baugrenze in einer Entfernung von 4 m von der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung nimmt hier das Maß des Vorgängerplanes auf und erhält so die vor den Gebäuden liegenden Freiflächen und die einheitliche Bauflucht entlang der Straße. Im südlichen Planbereich verläuft die hintere Baugrenze in einem Abstand von 30 m zur vorderen Baugrenze. Auch hier wird das Maß des Vorgängerplanes aufgenommen. Damit stehen ausreichend überbaubare Flächen zur Verfügung und die Grundstücksbereiche im Übergangsbereich zum Kreiskrankenhauseingelände werden von baulicher Nutzung freigehalten. Entlang der Bergstraße folgt die Baugrenze in einem Abstand von 5 m dem wesentlichen Verlauf der bestehenden Gebäude. Die bestehende Bauflucht wird so erhalten. Vorhandene Überschreitungen der Baugrenze fallen unter den Bestandsschutz. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche verringert sich auf ca. 2,40 m. Bei der Berechnung der einzuhaltenden Grenzabstände kann die öffentliche Verkehrsfläche der Bergstraße zur Hälfte den Grundstücken zugerechnet werden, so daß bis an die Baugrenze heran zulässigerweise gebaut werden kann. Die rückwärtige Baugrenze verläuft parallel zur Bergstraße in einem Abstand von 37,50 m zur vorderen Baugrenze, bis sie sich mit der hinteren Baugrenze entlang des Calberlaher Dammes trifft. Durch diese Verlegung der Baugrenze entfällt der für eine Bebauung ungünstige spitzwinklige Zuschnitt der bislang festgesetzten überbaubaren Fläche.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche verringert sich die möglich Ausnutzung der Grundstücke geringfügig. Ein Ausgleich erfolgt durch die Anwendung der jetzt gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch die geänderte Berechnung der Geschoßflächen - Umstellung auf Vollgeschosse - erhalten die Eigentümer die Möglichkeit, hier z. B. durch den Ausbau des Dachgeschosses (ohne Anrechnung auf die GFZ) weitere Nutzflächen zu schaffen.

ang der Bergstraße und dem Calberlaher Damm werden Bereiche ohne Ein- und Aus-
ahrt festgesetzt. Damit soll der Zu- und Abgangsverkehr zu den Grundstücken auf wenige
Stellen konzentriert werden. Dadurch werden die Behinderungen des fließenden Verkehrs,
u. a. durch ein- und ausparkende Fahrzeuge, verringert.

Darüber hinaus ist auf den Grundstücken ein Streifen von 4,00 m Tiefe entlang der öffent-
lichen Verkehrsflächen von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Aus städtebaulicher
Sicht wird der Bereich vor den Gebäuden von diesen Nutzungen freigehalten. So können
hier wieder Vorgartenbereiche, wie sie auf benachbarten Grundstücken vorhanden sind und
die den öffentlichen Verkehrsraum fassen, entstehen. Daneben ist aber auch die Nutzung
der Flächen als Freiraum in Verbindung mit sonstigen Nutzung - z. B. als Verweilfläche vor
Schaufenstern außerhalb des öffentlichen, stark frequentierten Verkehrsraumes - möglich.
Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend dem Verkehrskonzept zum Umbau des Einmündungsbereiches der Berg-
straße werden Teilflächen von den Flurstücken 4/2 und 5 als öffentliche Verkehrsfläche
festgesetzt. Vom Flurstück 6 wird ein Streifen von 2,60 m Breite benötigt, der zur nordöst-
lichen Flurstücksecke spitz zuläuft. Aus dem Flurstück 5 wird ein Streifen von ebenfalls 2,60
m Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe hierzu auch den Ausbauvor-
schlag, der Bestandteil der Begründung ist). Zudem wird an der nordwestlichen Flur-
stücksecke eine Ausrundung zugunsten der Geh-/Radwegfläche vorgenommen. Nur so
kann eine einheitliche, ausreichende Breite des Geh-/Radweges auch im Kurvenbereich
sichergestellt werden.

Auf den abzugebenden Flächen haben die Eigentümer Stellplätze nachgewiesen (Flurstück
4/2 = 5 Stellplätze, Flurstück 4 = 4 Stellplätze). Die übrigen Stellplätze genießen zunächst
Bestandsschutz. Hinsichtlich des Ersatzes bzw. der Ablösung von Stellplätzen wird mit den
Eigentümern verhandelt. Ersatz für die entfallenden Stellplätze kann auf dem
Katzenbergparkplatz nachgewiesen werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird im Sinne des § 8a Bundes-Naturschutz-
gesetz (BNatSchG) nicht in Natur und Landschaft eingegriffen. Das Plangebiet ist bebaut
und der überwiegende Teil der nicht überbauten Flächen ist derzeit bereits versiegelt. Ein
Eingriff in Natur und Landschaft findet daher nicht statt. Durch die Neufassung des Bau-
ungsplanes wird es in Folge der Regelung des § 19 BauNVO - Anrechnung von Neben-
anlagen und Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf die GRZ - längerfristig zu einer
Verringerung der versiegelten Flächen und damit zu einer Verbesserung des Naturhaus-
haltes, z. B. in Form größerer Mengen versickernden Niederschlagswassers, kommen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straßen "Bergstraße" und "Calberlaher
Damm" gegeben.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die vorhandenen Einrichtungen
sichergestellt.

Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der Verbreiterung des Einmündungsbereiches der Bergstraße wird der Ankauf bisher privater Grundstücksflächen notwendig. Die Flächen weisen zusammen eine Größe von ca. 91 qm auf. Es ist beabsichtigt, die für die Verkehrsfläche erforderlichen Flächen freihändig zu erwerben. Soweit dies nicht möglich ist, dient der Bebauungsplan als Grundlage für die Anwendung der §§ 85 ff BauGB.

Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/67 "Im Lerchenfeld" Neufassung 1993, 1. Abschnitt werden flächig als Baugebiet nur WA - allgemeines Wohngebiet - sowie öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die Verbreiterung der Bergstraße verringert sich der Anteil des WA gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan.

	B-Plan Nr. 30/67 "Im Lerchenfeld"	B-Plan Nr. 30/67 "Im Lerchenfeld" Neufassung 1993, 1. Abschnitt
Wohneinheiten		keine Änderung durch das Verfahren
WA	2.274 qm	ca. 2.683 qm
öffentliche Verkehrsfläche	--	ca. 91 qm
Plangebiet	2.774 qm	2.774 qm


Kosten der Maßnahme

Der Bebauungsplan Nr. 30/67 "Im Lerchenfeld" Neufassung 1993, 1. Abschnitt bereitet den Ausbau des Einmündungsbereiches der Bergstraße vor. Die Kosten für den Ausbau werden auf ca. 110.000,- DM veranschlagt. Dazu kommen noch die Kosten für den Grunderwerb. Eventuelle Entschädigungskosten für entfallende genehmigte Stellplätze im Bereich der zu erwerbenden Flächen sind in den veranschlagten Ausbaukosten nicht enthalten. Die notwendigen Mittel werden im städtischen Haushalt bereitgestellt.

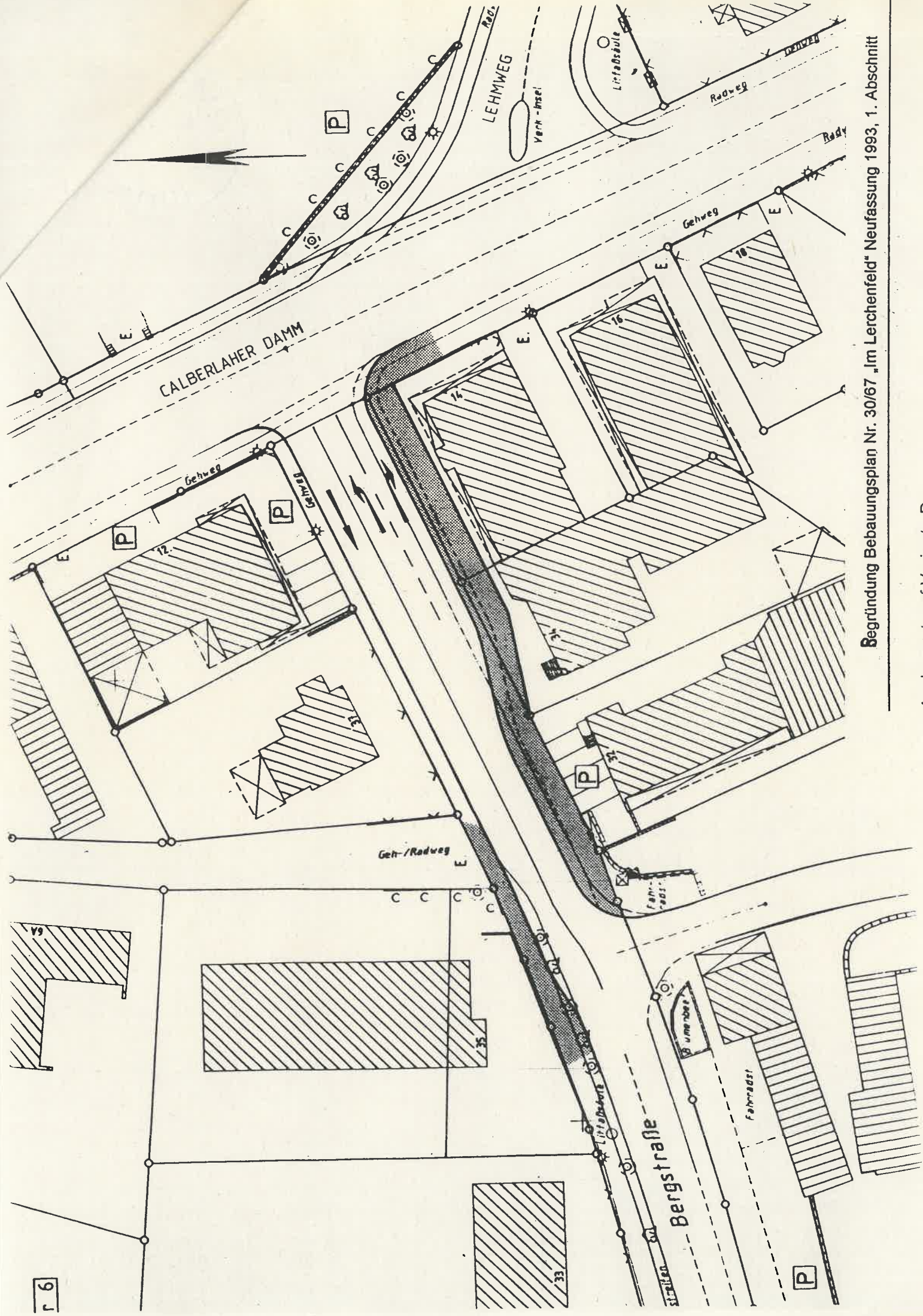
Gifhorn, den 19.06.1995



Birthe
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor



Begründung Bebauungsplan Nr. 30/67 „Im Lerchenfeld“ Neufassung 1993, 1. Abschnitt

Architektenbüro Variante D