

## Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/74 "Wolters Kamp"

### I. Allgemeines

Der Geltungsbereich dieser vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/74 "Wolters Kamp" umfaßt eine ca. 18000qm große Fläche, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Bei einer möglichen zweigeschossigen abweichenden Bauweise ist die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Ziel dieser Änderung ist es, die Baugrenzen so zu verändern, daß im Rahmen der übrigen Festsetzungen eine Bebauung mit Reihenhäuser (geschlossene Bauweise) möglich ist.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, kann dieses Verfahren als vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 Bundesbaugesetz (BBauG) durchgeführt werden. Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke haben ihre Zustimmung schriftlich erteilt. Träger öffentlicher Belange werden von der Änderung nicht berührt.

### II. Besondere Merkmale

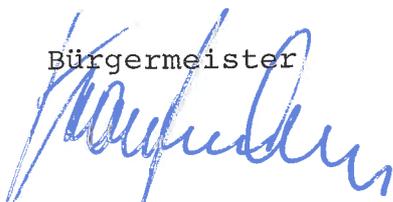
In dem seit dem 19.07.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40/74 "Wolters Kamp" war im Bereich dieser vierten Änderung eine ca. 5.800qm große fast quadratische überbaubare Fläche festgesetzt. Da hier jedoch gleichzeitig eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist und zwischen den einzelnen Gebäudezeilen Grenzabstand gehalten werden muß, sind nur wenige Wohneinheiten bei der großen überbaubaren Fläche möglich. Das bedeutet, daß die Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 bei weitem nicht ausgenutzt werden kann. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist jedoch weitgehend im gesamten Baugebiet so hoch möglich. Eine Ausnahme bildet hier eine Teilfläche, in der ein vorhandener Baumbestand erhalten werden soll.

Bei der Berechnung der Erschließungskosten wird jedoch maßgeblich die Geschoßflächenzahl zu Grunde gelegt. Da diese in dem Bereich der 4. Änderung bei weitem nicht ausgenutzt werden kann, wird hier aus Gründen der Gleichbehandlung die überbaubare Fläche durch Verlegen der Baugrenzen erweitert. Es ist dadurch eine wesentlich bessere Ausnutzung der Flächen möglich. Sie entspricht nun in etwa der Ausnutzung in den angrenzenden Bereichen.

Darüberhinaus sind im Änderungsbereich im Erdgeschoß nur die der Versorgung dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Diese Festsetzung ist nicht mit den übrigen Festsetzungen in diesem Bereich vereinbar und läßt sich auch nicht in die Praxis umsetzen. Es wird daher der letzte Satz der sechsten textlichen Festsetzung gestrichen.

Gifhorn, den 22.02.1983

Bürgermeister



Stadtdirektor

