

Begründung

zum Bebauungsplan "Dorf Winkel" - 1. Änderung
der Stadt Gifhorn - Ortschaft Winkel

I. Allgemeine Begründung

Der starke Zugang, hauptsächlich aus den benachbarten Großstädten Braunschweig und Wolfsburg, zwingt die Stadt Gifhorn, weitere Neubaugebiete zu erschließen.

Dabei besteht seitens vieler Bauwilliger großes Interesse an einer Ansiedlung in der Ortschaft Winkel. In der Vergangenheit war es jedoch hier sehr schwierig, den Bauinteressenten Bauland nachzuweisen. Um künftig dem erforderlichen Bedarf entsprechen zu können sowie auch im Interesse einer Weiterentwicklung, hat der Rat der Stadt Gifhorn beschlossen, den Bebauungsplan "Dorf Winkel" zu ändern, da dieser Bebauungsplan für Teile seines Geltungsbereiches Flächen für die Land- und Forstwirtschaft festsetzt, die nicht mehr als solche genutzt werden und daher brachliegen.

Insbesondere betrifft das den Bereich südlich des Weges "Große Weide".

Die vorgenannten Kriterien sind schon bei den planerischen Überlegungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt berücksichtigt worden. Die betreffenden Flächen sind daher bereits im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) als Wohnbauflächen dargestellt.

Aus planerischer sowie städtebaulicher Sicht stellt das Gebiet eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung in der Ortschaft Winkel dar.

II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan setzt fest:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 der Baunutzungsverordnung)

in eingeschossiger, offener Bauweise (I,0)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; 0,1; 0,08;
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5; 0,15; 0,1

Das Plangebiet ist ausschließlich für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Mindestgrundstücksgröße von 2.500 qm, wie sie für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorf Winkel" festgesetzt ist, wird in der Größenordnung für den Änderungsbereich aufgehoben und auf 1.500 qm reduziert.

Diese Festsetzung im Bebauungsplan "Dorf Winkel" hat neben städtebaulichen Gründen auch Bedeutung für die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers, das auf den jeweiligen Grundstücken selbst versickert werden muß, da z. Z. noch keinerlei Abwasserleitungen in der Ortschaft Winkel vorhanden sind. Da es jedoch die Absicht ist, das Gebiet dieser Änderung an das zentrale Abwassernetz der Stadt Gifhorn anzuschließen, ist die Mindestgrundstücksgröße in einer Größenordnung von 2.500 qm nicht mehr erforderlich.

Ziel und Zweck dieser Planung ist es jedoch den besonderen Siedlungscharakter der Ortschaft Winkel, welcher durch eine verhältnismäßig lockere Bebauung geprägt ist zu wahren und gleichzeitig den damit verbundenen hohen Wohn- und Erholungswert zu erhalten. Insofern hat die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, die hier auf 1.500 qm herabgesetzt ist, allein städtebauliche Bedeutung.

Das im östlichen Bereich dieser Planänderung gelegene Flurstück 41, Flur 3, der Gemarkung Winkel ist im Flächennutzungsplan als "öffentliche Parkfläche" dargestellt.

Im Zuge der Bearbeitung dieser Bebauungsplanänderung hat sich jedoch herausgestellt, daß diese Flächenvorhaltung nicht dem tatsächlich erforderlichen Bedarf für den ruhenden Verkehr entspricht. Nach den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RAST-E) richtet sich der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Die "öffentlichen Parkflächen" sind entsprechend der geringen Zahlenwerte des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Daher war die gesamte Fläche des Flurstückes 41 als "öffentliche Parkfläche" nicht mehr erforderlich. Im übrigen wäre es hierbei nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar gewesen, die gesamte Fläche in Anspruch zu nehmen. Vielmehr bot es sich hierbei an, die übrige Fläche als Baufläche festzusetzen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ließ es sich jedoch nicht vermeiden eine kleine Fläche, die im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist, in die Baufläche mit einzubeziehen. Allerdings ist dieser Teil als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, so daß dadurch Beeinträchtigungen für die nördlich daran angrenzende Wiesenlandschaft nicht zu erwarten sind.

In der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes - nordwestlich der Straße "Große Weide" - befindet sich der einzige landwirtschaftliche Betrieb der Ortschaft Winkel - "Kellerberg 2" -. Für diesen Betrieb setzt der Bebauungsplan "Dorf Winkel" "MI" (Mischgebiet) fest. Maßnahmen bauleitplanerischer Art aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich, da die Festsetzung "WA" neben "MI" städtebaulich zulässig ist.

Um gegenüber der vorgegebenen Geschoßflächenzahl durch den Flächennutzungsplan im Bebauungsplan noch etwas planerischen Spielraum für evtl. später notwendig werdende An- bzw. Umbauten zu ermöglichen, wurde die Geschoßflächenzahl geringfügig erhöht. Eine Verdichtung der Bebauung ergibt sich jedoch daraus nicht.

Das Bergamt Celle sowie die Landelektrizität Fallersleben haben in ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplan gefordert, aus Sicherheitsgründen beiderseits der Erdgasleitung bzw. der 20 KV-Freileitung Schutzstreifen von 10,0 bzw. 6,0 m festzusetzen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Diese Schutzstreifen sind deshalb in Form von Baubeschränkungs-zonen in der jeweils geforderten Breite festgesetzt.

Das Flurstück 26/6 ist aufgrund der kleinen Fläche baulich nicht zu nutzen. Die gesamte Fläche des Grundstücks wurde daher als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die im östlichen Bereich der Flurstücke 30/3 und 30/4 bewaldete Sanddüne soll erhalten werden. Die Düne schirmt das Baugebiet nach Osten hin ab. Ein krasser Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft wird dadurch wesentlich vermieden.

Auf die Ausweisung einer Kinderspielplatzfläche ist verzichtet worden, da

- a) die relativ geringe Anzahl der Wohnungen die Ausweisung einer solchen nicht gerechtfertigt erscheinen läßt,
- b) den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder durch nahegelegene Grünflächen (Wald etc.) gleichwertig entsprochen werden kann (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze). Außerdem ist aufgrund der Grundstücksgrößen die Möglichkeit gegeben, Spielflächen für Kleinkinder (Sandkiste, Spielgeräte etc.) auf den einzelnen Grundstücken anzuordnen.

III. Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Straßen "Am Tappenberg", "Große Weide" sowie durch den vorhandenen Weg "Wiesenpfad" und durch die Planstraße 1. Die Straße "Am Tappenberg" ist bereits ausgebaut. Sie stellt auch die Verbindung der Ortschaft Winkel mit dem Stadtgebiet Gifhorn her und durchschneidet dabei mit einem Teilabschnitt den südlichen Bereich des Plangebietes.

Für die zukünftige Querschnittsbreite der Straße "Große Weide" ist noch der Ankauf eines 2 m breiten Grundstücksstreifens erforderlich. Die Festsetzung der Baugrenzen, die parallel entlang der betreffenden Straßenbegrenzungslinien verlaufen, ist dadurch planerisch bereits berücksichtigt.

Aufgrund der geringen Anzahl der vorhandenen sowie der zukünftig möglichen Baugrundstücke bzw. Wohnungen und des damit verbundenen gering zu erwartenden Verkehrsaufkommens, sind die Querschnittsbreiten der Planstraße 1 sowie der "Großen Weide" geringfügig in Abweichung der Empfehlung der RAST-E (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) in der Fahrbahnbreite reduziert.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind Parkplätze, wie teilweise bereits unter Ziffer II. aufgeführt, als Parkstreifen entlang der Straßen "Am Tappenberg" und "Große Weide" angeordnet.

Einstellplätze sind von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke selbst zu erstellen und anzuordnen.

IV. Wasser- und Elt-Versorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Gifhorn.
Die Stromversorgung wird durch den Anschluß an das in der Ortschaft Winkel bestehende Elt-Netz der Landelektrizität GmbH sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Abwassernetz der Stadt Gifhorn.

Der Müll wird wöchentlich durch eine vom Landkreis Gifhorn beauftragte Firma für Städtereinigung abgefahren.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Größe von 4,2077 ha
davon Teilfläche des Allerkanals 0,0737 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 4,1340 ha
- c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege

Bezeichnung	Querschnitt	Länge (m)	Ecken (qm)	Flächen (qm)
Große Weide	1,5; 5,0; 0,5	524	134	3.668
Wiespfad	4,5	45	-	203
Planstraße 1	1,5; 4,5; 0,5	55	9	358
Am Tappenberg	2,2; 6,5; 0,65	190	-	1.777

5.006

2. Sonstige Erschließungsflächen

Parkflächen rund 500
Wendeanlage rund 300

insgesamt 5.806 qm

= 14,04 % des Bruttobaugebietes = 0,5806 ha

- d) Das Nettobauland beträgt mithin = 3.5534 ha
davon sind bereits bebaut ca. 0,7200 ha

Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 2,8334 ha

e) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 3 Einfamilienhäuser mit ca. 3 WE

Geplant sind 15 Einfamilienhäuser mit ca. 15 WE

Bei einer Annahme von ca. 1,5 WE je Bauplatz (WE = Wohneinheit)
ergeben sich 18 WE x 1,5 = 27 WE

Insgesamt: 27 WE x 3,0 Personen = 81 Personen

VI. Überschläglich ermittelte Kosten der Durchführung der Erschließung/
Finanzierung

Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5806 ha vorhanden.

Bei einer Annahme von ca. 130,-- DM je qm für erstmalige Herstellung der Anlagen plus Grunderwerbskosten für die Planstraße 1 sowie für den noch erforderlichen ca. 2 m breiten Grundstückstreifen zur Verbreiterung der Straße "Große Weide" ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von ca. 754.780 DM.

Entsprechend § 129 Abs. 1 des BBauG trägt die Stadt 10 % vom Erschließungsaufwand = 75.478 DM. Diese Gelder werden aus Haushaltsmitteln bereitgestellt.

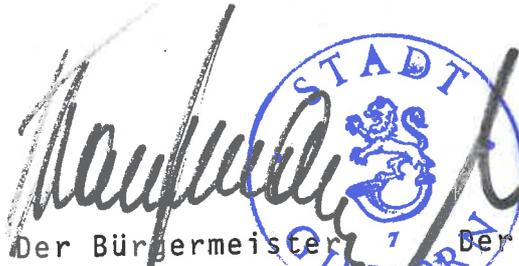
Die angespannte Finanzlage der Stadt Gifhorn erfordert eine Vorfinanzierung der Erschließungskosten. Es ist daher beabsichtigt, die Erschließung nach § 123 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes auf einen Erschließungsträger zu übertragen.

Entsprechende Erschließungsverträge sind mit dem Erschließungsträger nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes abzuschließen. Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung an die Stadt übereignet.

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, gem. der §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 08.05.1980


Der Bürgermeister




Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 8. Mai 1980 als Begründung der Entscheidung gem. § 9 (8) Satz 1 BBauG beschlossen.


(Storm)
Bauberrat