

Stadt Gifhorn

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Dorf Winkel" - 2. Änderung
Ortschaft Winkel

I. Allgemeine Begründung

Die planerische Konzeption des seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Dorf Winkel" wurde von der ehemals selbständigen Gemeinde Winkel im Entwurf erarbeitet.

Eines der Ziele, die seinerzeit der Konzeption des Bebauungsplanes zugrunde lag, war die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 2.500 qm für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes.

Diese Festsetzung war im wesentlichen mit der planerischen Absicht verbunden die reizvolle Landschaft, in die sich die Ortschaft Winkel einfügt, zu erhalten und damit die Ortschaft als Anziehungspunkt für Erholungssuchende zu festigen.

Die Festsetzung hat auch gegenwärtig für die Ortschaft Winkel noch ihre Berechtigung. Für den Bereich der Planänderung erscheint es jedoch angebracht, die Mindestgrundstücksgröße von 2.500 qm auf 1.500 qm zu reduzieren, weil dieser Bereich der Ortskern der Ortschaft ist. Insofern setzen auch die dem Ortskern nahegelegenen Bebauungsplangebiete "Dorf Winkel" - 1. Änderung und "Rumbruch" eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 qm fest.

Der Rat der Stadt Gifhorn hat daher in seiner Sitzung am 21. Dezember 1979 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dafür wurden, außer der bereits erwähnten Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße, noch folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung zugrunde gelegt:

1. Umwandlung des "Waldschutzstreifens" in eine Wohnbaufläche
2. Erweiterung der bebaubaren Flächen nördlich der Straße "Am Tappenberg"

II. Plangebiet

Das Gebiet der Änderung liegt im Ortskern der Ortschaft Winkel.

Es wird im wesentlichen begrenzt im Süden und Westen durch den Verlauf des Allerkanals sowie im Norden und Osten durch die Straße "Eichkamp" bzw. durch den "Hermann-Löns-Weg".

Die genaue Begrenzung ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

III. Flächenaufteilung

a) Allgemeines Wohngebiet	ca. 48.500 qm
Mischgebiet	ca. 13.300 qm
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	ca. 500 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.150 qm
Öffentliche Straßen und Wege (einschließlich öffentlicher Parkflächen)	<u>ca. 12.000 qm</u>
Gesamt:	ca. 75.450 qm
Bruttobauland	ca. 75.450 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft	<u>ca. 7.100 qm</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 82.550 qm

b) Die Erschließungsflächen nehmen ca. 17,5 % des Bruttobaulandes in Anspruch.

IV. Bauliche und sonstige Nutzung

Gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung ergeben sich im wesentlichen folgende Änderungen:

a) Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich wird eine Teilfläche, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Dorf Winkel" als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt ist, in Anlehnung an die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsart "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

Da die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) neben "Mischgebiet" (MI) städtebaulich zulässig ist, sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die westlich der "öffentlichen Parkfläche" anschließende Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan "Dorf Winkel" als "Waldschutzstreifen" festgesetzt. Der auf dieser Fläche vorhandene, ehemals sehr dichte Baumbestand hat jedoch in den letzten Jahren durch "Windbruch" ständig gelitten, so daß die Funktion als "Waldschutzstreifen" nicht mehr gegeben ist. Dieser Tatsache wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dadurch Rechnung getragen, daß die Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt wurde. Die Änderung wird daher zum Anlaß genommen, die Fläche nunmehr als "Allgemeines Wohngebiet" festzusetzen.

Um diese Fläche gegenüber dem "öffentlichen Parkplatz" abzuschirmen, wird entlang der Ostseite ein 10 m breiter Pflanzstreifen ("Pflanzgebiet" = Pfg) festgesetzt.

Der auf der nördlichen und südlichen Teilfläche des Grundstücks noch verbliebene Baumbestand soll jedoch erhalten werden. Im Bebauungsplan sind dafür entsprechende Festsetzungen über "Bindung für die Bepflanzung" ("Pfb") getroffen worden.

Da es sich bei dem auf diesem Grundstück vorhandenen Baumbestand neben vereinzelt stehenden Bäumen vorwiegend um Baumgruppen handelt, deren genaue Einzeichnung in den Plan kaum möglich ist, wird es als zweckmäßig angesehen, eine "flächenhafte" Festsetzung zu treffen.

Der östlich des "Lönskruges" gelegene Bereich des Mischgebietes ist in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Bei dieser Grundstücksfläche handelt es sich jedoch eindeutig um eine Baulücke im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes.

Es wird daher für angebracht gehalten, die Fläche in die überbaubare Grundstücksfläche einzubeziehen, zumal auch die Erschließung bereits durch die ausgebaute Straße "Am Tappenberg" sowie durch die im Straßenraum bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert ist.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, das Mischgebiet in diesem Bereich des Plangebietes gem. § 1 (4) der Baunutzungsverordnung zu gliedern.

Durch die Gliederung sollen die benachbarten Bebauungsplangebiete "Am Eybelheiderweg" und "Dorf Winkel - 1. Änderung", für die "Reines - bzw. Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist, vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Im Bereich östlich der durch das Gebiet verlaufenden Nutzungsgrenze sind daher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 nur Wohngebäude zulässig.

Der Aller-Kanal dient der Regelung des Wasserabflusses und ist daher als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 1.500 qm verbessert die bauliche Ausnutzung im Änderungsbereich.

Mit Rücksicht auf das vorhandene Ortsbild, das durch eine aufgelockerte Bebauung erhalten werden soll, wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) für das WA-Gebiet auf 0,15 begrenzt.

Für die "Gemeinbedarfsfläche-Feuerwehr" war bisher das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Damit jedoch Beurteilungsgrundlagen für evtl. künftige Baugenehmigungsverfahren zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Dabei wird es aber als ausreichend angesehen, lediglich die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z 1) sowie die Geschößflächenzahl (GFZ 0,2) in Anlehnung an das Maß des benachbarten Baugebietes (MI-Gebiet) festzusetzen.

Im östlichen Bereich des Mischgebietes nördlich der Straße "Am Tappenberg", wird das Maß der baulichen Nutzung dem in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Maß gleichgesetzt.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Rücksicht auf die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1500 qm wird im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 4 die überbaubare Fläche erweitert.

Für das westlich an den "Hermann-Löns-Weg" angrenzende WA-Gebiet wird als Ausgleich für die Herabsetzung der Geschößflächenzahl von 0,2 auf 0,15 die überbaubare Fläche erweitert.

Im übrigen wird diese Planänderung zum Anlaß genommen, die sehr eng gefaßten überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern, um dadurch für zukünftige An- bzw. Umbauten größeren planerischen Spielraum gewährleisten zu können.

V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

(Wasser- und Elt-Versorgung, Abwasser und Müllbeseitigung)

Das Gebiet wird bereits mit Wasser aus dem Leitungsnetz des Wasserverbandes Gifhorn versorgt. Die Stromversorgung ist bereits durch den Anschluß an das in der Ortschaft Winkel bestehende Elt-Netz der Landelektrizität GmbH Fallersleben sichergestellt.

Die für das Gebiet dieser Änderung zur Abwasserbeseitigung erforderlichen Anlagen können an die öffentlichen Anlagen angeschlossen werden.

Eine für die Beseitigung der Abwässer der Ortschaft Winkel notwendige Pumpanlage wurde zwischenzeitlich bereits auf der südlich der Parkfläche angrenzenden "Grünfläche" erstellt und im Bebauungsplan nach Art der Anlage als "Pumpwerk" festgesetzt.

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

VI. Verkehr

Bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Auf die auf dem Flurstück 4 festgesetzte "private" Verkehrsfläche wird jedoch verzichtet, weil die Zuwegung zur rückwärtigen Grundstücksfläche durch Baulast gesichert werden kann.

Die Zuwegung zum vorhandenen "Lönsdenkmal" wird durch Festsetzung einer 2,0 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 7/2 gesichert. Gleichzeitig dient diese Verkehrsfläche der Sicherung des Zuganges zur Feuerlöschstelle (Allerkanal).

Die in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes "Dorf Winkel" entlang der Straße "Eichkamp" sowie der Straße "Birkenheide" festgesetzten Parkflächen können entfallen, da die öffentliche Parkfläche am "Hermann-Löns-Weg" ausreichend Parkraum bietet. Die Wegelängen, d.h. die Entfernungen von den jeweiligen Grundstücken zur öffentlichen Parkfläche können dabei als durchaus zumutbar angesehen werden.

Im übrigen kann wegen der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 1500 qm ausreichend Parkfläche für Besucher auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

VII. Maßnahme zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Ausbau der Erschließungsanlagen, soweit dies noch erforderlich ist, soll nach Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung vorbereitet werden.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt.

VIII. Überschläglich ermittelte Erschließungskosten/Finanzierung

Es ergeben sich gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes "Dorf Winkel" keine Änderungen.

Gifhorn, den 21.06.1983

Bürgermeister



Der Stadtdirektor
in Vertretung

(Jans)
Stadtrat