

# Urschrift

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/64 "Drei Eichen, 3. Änderung",  
Teil 1, Stadt Gifhorn

---

## Inhaltsverzeichnis:

1. Bestehende Rechtsverhältnisse
2. Anlaß zur Aufstellung und Zweck des Bebauungsplanes
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Zusammenstellung wesentlicher Daten
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Grundsätze für soziale Maßnahmen
7. Überschlägig ermittelte Kosten/Finanzierung
8. Bodenordnungsmaßnahmen

## 1. Bestehende Rechtsverhältnisse

### a) Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn vom 18.8.1978 stellt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans "Drei Eichen, 3. Änderung Teil I" Wohngebiete (WA, GFZ 0.4) dar. Der beabsichtigte Bebauungsplan entspricht diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### b) Bebauungspläne

Das Planungsgebiet ist ein Teilbereich des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12/64 "Drei Eichen" vom 26.5.1967. Durch die Änderung des B-Planes Nr. 12/64 3. Änderung Teil 1 werden die Festsetzungen des alten B-Planes für den neuen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

## 2. Anlaß zur Aufstellung und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Der bereits vor ca. 15 Jahren entstandene rechtsgültige Bebauungsplan "Drei Eichen" enthält innerhalb des Wirkungsbereichs der beabsichtigten 3. Änderung Festsetzungen über Geschößgliederung und überbaubare Flächen, die unseren heutigen Ansprüchen an ein städtebaulich geordnetes Siedlungsgefüge nicht mehr entsprechen und somit zeitgemäße Überlegungen für ein neues Erschließungssystem und eine entsprechende Gruppierung der Baukörper erforderlich machen.

Wesentliche Ziele des neuen Konzeptes sind, ein differenziertes Straßen- und Wegeangebot, sich daran anlehrende Hausgruppierungen und ein die privaten und öffentlichen Ansprüche erfüllendes Freiflächenkonzept zu schaffen, das die Entwicklung des Wohnens in Innenstadtnähe durch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung und vielfältiges Wohnangebot unterstützt.

Die teilweise beabsichtigte verdichtete Bauform ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke von im Mittel 0,5 Geschößflächenzahl. Diese entspricht der Ausnutzung im bestehenden Bebauungsplan und schützt somit die Stadt Gifhorn vor einem Planungsschaden durch Ansprüche, die von den Grundeigentümern geltend gemacht werden könnten.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 3.1 Verkehrsflächen, Erschließung

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ergeben sich in der Verkehrsführung folgende Änderungen:

Die zwischen Handwerkerwall und Bäckerstraße bestehende Nord-Süd-Verbindung soll weitergeführt werden bis zum Dannenbütteler Weg, damit für die Bewohner des Gebietes die Erreichbarkeit der angrenzenden Gebiete verbessert wird. Die Breite dieser Verbindungsstraße wird auf ein verkehrlich vertretbares Mindestmaß reduziert, damit der Wohngebietscharakter gestärkt wird. Es wird hier eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigte Zone" festgesetzt.

Innerhalb dieses Bereiches gilt

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen können im Straßenquerschnitt untergebracht werden.

Östlich der Verbindungsstraße (Planstraße) wird eine Stichstraßenerschließung innerhalb umgebender Wohnsammelstraßen entwickelt. Die Stichstraßen werden durch schmale Fußwege, die in eine Ost-West verlaufende Grünverbindung münden, verbunden. So besteht die Möglichkeit, das Wohnquartier sowohl in Nord-Süd- wie in Ost-West-Richtung zu durchqueren.

Auch diese Stichstraßen werden, um den Charakter des Wohngebietes zu stärken, mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigte Zone" festgesetzt.

#### 3.2 Wohnbauflächen, Bebauung

In Anlehnung an die Planungsziele des Flächennutzungsplanes und entsprechend dem städtebaulichen Maßstab der hier bereits bestehenden Bebauung wird allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

in den Bereichen der größeren Verdichtung (GFZ 0.6) und zu der stark befahrenen Straße Dannenbütteler Weg festgesetzt, weil in diesen Gebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden privaten und öffentlichen Einrichtungen untergebracht werden sollen.

In den übrigen Bereichen wird reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO festgesetzt, weil diese Gebiete ausschließlich dem Wohnen dienen sollen.

Die Festsetzungen für die Ausnutzbarkeit orientieren sich am vorhandenen Bestand der angrenzenden bestehenden Siedlungskomplexe ebenso wie an den Planungsabsichten hier eine höchstmögliche Dichte zu erreichen (GFZ im Mittel 0.5). Die Geschossigkeit wird mit den angrenzenden vorhandenen baulichen Anlagen und den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung begründet.

Die Zahl der Vollgeschosse zwingend wird zum Dannenbütteler Weg festgesetzt weil hier eine höhengleiche straßenbegleitende Bebauung angestrebt wird.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang des Handwerkerwalls und des Dannenbütteler Wegs nimmt Bezug auf die im Norden und Süden anschließende Bebauung einzelstehender Einfamilienhäuser. Es sind hier Doppelhäuser und Hausgruppen, ein- und zweigeschossig, zulässig, die durch rhythmische Unterbrechungen durch Straßen und Gärten Einblicke auf die dahinterliegende Bebauung ermöglichen.

Die straßenbegleitende Bebauung zur "Planstraße" ist dagegen zwei-dreigeschossig und zur Färberstraße im Bereich nördlich der zentralen Grünverbindung zweigeschossig und in geschlossener Bauweise vorgesehen und nimmt Bezug auf die vorhandene Bausubstanz. Die an der Färberstraße bestehende Bebauung wird um Wohnhöfe durch eine zweite zwei-dreigeschossige Hauszeile ergänzt, die zugleich einen räumlichen Abschluß an westlich daran anschließenden Hausgruppen darstellt.

Die Hausgruppen selbst umschließen die Stichstraßen in Ketten- oder Reihenhausbauweise. Sie sind zum Dannenbütteler Weg zweigeschossig ausgebildet. Zum Handwerkerwall ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Dieses Angebot unterschiedlicher Wohndichte soll die verschiedenen Wohnansprüche erfüllen und berücksichtigt die Ausnutzung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf den betroffenen Grundstücksteilen.

Die vorhandenen Gebäude mit Altenwohnungen am Handwerkerwall sollen zu einer Hofanlage ergänzt werden, um einer größeren Nachfrage gerecht zu werden und eine in sich geschlossene Wohnanlage im gesamtstädtischen Gefüge zu erreichen.

Die Umwidmung der Vorbehaltsflächen für Läden ist erforderlich, weil sich ein noch so bescheidenes Einkaufszentrum an dieser Stelle nicht realisieren läßt. Der nächste Supermarkt ist nicht mehr als 250 m vom Standort der Altenwohnungen entfernt.

Am Innungswall soll gegenüber der heute bereits bestehenden verdichteten Reihenhausbauweise der NILEG eine straßenbegleitende Reihenhausbebauung errichtet werden, damit ein räumlicher Abschluß zu den dahinterliegenden geplanten und weitgehend bereits vorhandenen Einfamilienhäuser erreicht wird.

### 3.3 Freiflächen

#### a) Spielflächen gem. Nds. Spielplatzgesetz

Spielflächen für Kleinkinder sind entsprechend den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes auf den Baugrundstücken anzulegen. Für das Planungsgebiet sind insgesamt ca. 1000 qm Spielfläche für Kinder von 6-12 Jahren erforderlich. Es sind 2 Spielflächen von ca. 300 und ca. 700 qm ausgewiesen. Sie liegen in der zentralen Grünverbindung, damit die Kinder diese Flächen ohne Überqueren der stark befahrenen Straßen erreichen können.

#### b) Im Bereich der zentralen Grünverbindung zur Färberstraße sind Pflanzgebote festgesetzt, damit der räumliche Abschluß der nördlich und südlich geplanten Wohnhöfe gewährleistet ist.

Vorgeschlagen werden hochstämmige einheimische Laubbäume, wie Esche, Weißdorn, Birke, Weißbuche, Schwarzpappel, Linde.

## 4. Zusammenstellung wesentlicher Daten

### Flächenaufteilung

Bauflächen	ca. 102.010.00 qm
öffentliche Straßen + Wege	ca. 8.294.75 qm

---

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 110 304.75 qm
-------------------------------	-------------------

Von der Stadt zu 10 % zu finanzierende Flächen nehmen ca. 7,5 % der Gesamtfläche in Anspruch.

## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen liegen unmittelbar am Plan-  
gebiet und können erweitert werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale  
Leitungsnetz der Stadt Gifhorn.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß  
an den Regenwasserkanal oder durch Versickerung auf dem  
Grundstück.

Der Nachweis für die schadloسة Ableitung des Niederschlags-  
wassers ist durch das Gutachten des Ing. Büros H.W. Franke,  
Delmenhorst, vom 15.4.1967 "Neuordnung der Entwässerung der  
Siedlungsgebiete - Drei Eichen und Vor dem Roteriedsberg -  
erbracht worden.

Das Gebiet wird an die städtische Schmutzwasserkanalisation  
angeschlossen. Die vorhandenen Kanäle reichen aus, um das  
anfallende Abwasser und Niederschlagswasser schadlos abzu-  
führen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Gifhorn wöchentlich durch-  
geführt.

Die Strom- und Gasversorgungseinrichtungen werden durch die  
Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Für die Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Ener-  
gie ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Zu  
diesem Zweck ist eine Vorbehaltsfläche für eine Station  
vorgesehen.

Die Energieversorgung Gifhorn stellt sicher, daß das Baue-  
biet mit Erdgas versorgt wird. Aus diesem Grund kann die  
Beheizung der Wohnungen mit Erdgas erfolgen.

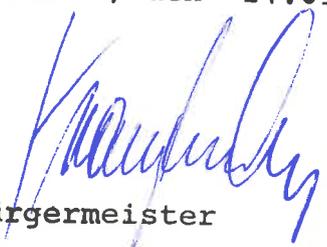
## 6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Nachteilige Auswirkungen auf die im Planungsgebiet wohnenden  
Menschen sind z.Zt. bei der Verwirklichung des Plans nicht  
erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht  
entwickelt wurden. Werden zukünftig erhebliche nachteilige  
Auswirkungen auftreten, wird die Stadt Gifhorn ihren sozialen  
Verpflichtungen nachkommen.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45 ff. 80 ff und 85 BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 21.09.1982

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor