

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12/64 "Drei Eichen"  
3. Änderung Teil II

Bestehende Rechtsverhältnisse

## a) Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn vom 18.08.1978 stellt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans "Drei Eichen, 3. Änderung Teil II "Allgemeines Wohngebiet" (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 26.05.1967. Durch die Änderung des B-Planes Nr. 12/64 3.Änderung Teil II werden die Festsetzungen des alten B-Planes für den neuen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der bereits vor ca. 15 Jahren entstandene rechtsgültige Bebauungsplan "Drei Eichen" enthält innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung, Teilbereich 2 Festsetzungen, 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 sowie eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung 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.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 18 von Gifhorn und wird etwa begrenzt im Norden durch den südlich des Senatorgraben/Roteriedsgraben verlaufenden Weg, im Osten durch den Senatorgraben/Roteriedsgraben, im Süden durch den Dannenbütteler Weg bzw. Handwerkerwall und im Westen durch die Tischlerstraße bzw. Färberstraße.

III. Flächenaufteilung

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 4,15 ha.

a) Allgemeines Wohngebiet ca.	34.774	m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche ca.	5.326	m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche ca.	1.400	m <sup>2</sup>
	ca. 41.500	m <sup>2</sup>

b) Die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche betragen somit:

$$\frac{5326 \times 100}{41.500} = 12,8 \% \text{ der Bruttobaulandfläche}$$

#### IV. Besondere Merkmale

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes wird in diesem Teilbereich des Baugebietes "Drei Eichen" verzichtet, da in dem Bebauungsplan Nr. 12/64 "Drei Eichen" 3. Änderung Teil I, der gleichzeitig aufgestellt wird, in einer Entfernung von ca. 250 m ein Spielplatz vorgesehen ist. Darüber hinaus grenzt das Baugebiet im Norden direkt an die freie Landschaft. Außerdem soll den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder insoweit Rechnung getragen werden, daß die geplante Ringstraße im Geltungsbereich als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgebildet wird. Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Privatgrundstücken zu errichten.

Im östlichen Bereich ist eine Grünfläche ausgewiesen. Hier soll der Senatorgraben/Roteriedsgraben erhalten und wieder hergerichtet sowie entsprechend begrünt werden um somit einen Übergang von der Wohnbebauung zur freien Landschaft zu schaffen.

#### V. Bauliche Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird der gesamte Geltungsbereich, bis auf eine kleine Teilfläche, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,4 festgesetzt. Um eine Abstufung von der zum Teil höheren Bebauung im Westen zu der freien Landschaft im Osten zu erhalten, ist nur ein Vollgeschoß in offener Bauweise zulässig.

#### VI. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt angeschlossen. Der Anschluß der Grundstücke an das zentrale Stromnetz der Energieversorgung Gifhorn sowie an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost ist möglich. Darüberhinaus beabsichtigt die Energieversorgung Gifhorn das Baugebiet mit Erdgas zu versorgen, so daß eine Beheizung der Wohnungen mit Erdgas erfolgen kann. Die Müllabfuhr erfolgt durch eine vom Landkreis Gifhorn beauftragte private Firma.

Die schadlose Abführung der Oberflächenwasser kann auf Grund des Entwurfes des Gutachtens des Ing. Büros H.W. Franke aus Delmenhorst "Neuordnung der Entwässerung" nachgewiesen werden. Dieses ist schon bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplan der für diesen Bereich ebenfalls eine Bebauung vorsah, gesichert gewesen.

#### VII. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist im westlichen Bereich von dem ausgebauten Handwerkerwall und im Süden durch den ebenfalls ausgebauten Dannenbütteler Weg erschlossen. Die Färberstraße ist im südlichen Bereich ebenfalls schon ausgebaut. Der nördliche Teil wird entsprechend ausgebaut.

Die geplante Ringstraße wird als "Verkehrsberuhigter Bereich" in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Diese Straße soll durch eine besondere Pflasterung von den anderen Straßen abgehoben werden. Im nordöstlichen Plan-Bereich sind Fußwege in 2,50 m Breite vorgesehen, die als Verbindung zur freien Landschaft bzw. zu dem geplanten Kleingartengebiet im Osten hin dienen sollen.

Zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken sind nördlich des Handwerkerwalles die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden.

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind die entsprechenden Flächen in der Färberstraße und in dem "Verkehrsberuhigten Bereich" angeordnet. In den Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt.

Durch den Geltungsbereich soll eine Buslinie geführt werden. Hier besteht die Möglichkeit im Handwerkerwall im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine Bushaltestelle einzurichten.

### VIII. Immissionsschutz

Im Nordosten grenzt die Osttangente (K 114) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für den Bereich der das Baugebiet tangiert (zwischen Dannenbütteler Weg und B 188) sind für das Jahr 1995 in beiden Richtungen ca. 6000 KFZ pro Tag prognostiziert. Es wird dabei von einer Durchschnittsgeschwindigkeit von ca. 60 km/h ausgegangen. Grundlage hierfür ist die 2. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes Gifhorn, 2. Nachtrag 1981, des Büros Dr.-Ing. H. Schubert in Hannover.

Nach der Vornorm DIN 18005 Teil 1 sind im Allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von 25 m tagsüber Werte bis zu 55 dB (A) und nachtsüber bis zu 45 dB (A) zulässig. Für die Nähe von Verkehrswegen und Gebieten mit höheren Planungsrichtpegeln ist in der Vornorm folgendes angeführt:

"Die Planungsrichtpegel lassen sich nahe Verkehrswegen und an der Grenze zu Gebieten mit höheren Planungsrichtpegeln nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB (A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden."

Daraus folgt, daß eine Toleranzgrenze bis 10 dB (A) ohne besondere Begründung zugestanden wird.

Nach der Berechnungsmethode gem. Ziffer 2 der Vornorm DIN 18005 Teil 1 ergibt sich ein Wert tagsüber von ca. 58 dB(A) und nachts von ca. 51 dB (A). Damit wird die Toleranzgrenze von 10 dB (A) eingehalten. Auf eine besondere Begründung wird daher verzichtet. Der an der westlichen Straßenseite der Osttangente vorh. ca. 3,0m hohe Lärmschutzwall dient somit nicht vorh. Immissionen, sondern dem vorbeugenden Lärmschutz. ~~Darüberhinausgehende eventuell~~

"Darüberhinausgehende Lärmschutzvorkehrungen können unter den Voraussetzungen des § 75 (2) Verwaltungsverfahrensgesetz dem Träger der Straßenbaulast durch Beschluß der Planfeststellungsbehörde auferlegt werden."

### IX. Überschläglich ermittelte Kosten/Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf

ca. 1.000.000,--DM

Von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand für Grunderwerb und Ausbau der städtischen Verkehrsflächen trägt die Stadt gem. § 129 Abs. 1 BBauG 10%. Das sind ca. 100.000,--DM, die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.



Die restlichen 90% sind nach der z.Z. gültigen Satzung der Stadt über die Erhebung des Erschließungsbeitrags von den Anliegern zu tragen.

X. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen soll nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

XI. Bodenordnende Maßnahmen

Sofern ein freiwilliger Landtausch nicht möglich ist, wird beabsichtigt, ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren (Umlegung) nach den §§ 45 und 79 BBauG durchzuführen.

Gifhorn, den 21.09.1982

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor