

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 16/64 "Industriegebiet -Braunschw.Straße"
der Kreisstadt Gifhorn, Landkreis Gifhorn

I

Allgemeine Begründung

In der Stadt Gifhorn war das westlich der Braunschweiger Straße zwischen der Straße "Im Freitagsmoor" und dem Allerkanal liegende Gelände städtebaulich bislang nur z.T. erschlossen. Zur Unterbringung der geplanten Industriebauten und Gewerbebetriebe, der Anlage der Zubringerstraße zur Umgehungsstraße und dem Bau von Eigenheimen ist der Bebauungsplan zur Sicherheit der städtebaulichen Ordnung aufgestellt. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Gelände als Industriegebiet, Gewerbe- und Wohngebiet ausgewiesen.

II

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt vor:

1. "Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 d. BaunutzungsVO)
a) 2-gesch. (Höchstgr.) offener Bauweise (II h) GRZ 0,4 GFZ 0,7
b) in 3-gesch. (") " " (III h) GRZ 0,3 GFZ 0,9
2. "Mischgebiet" (MI § 6 d. BaunutzungsVO)
in 3-gesch. (Höchstgr.) offener Bauweise (MII h) GRZ 0,3 GFZ 0,9
3. "Gewerbegebiet" (GE § 8 d. BaunutzungsVO)
a) in 2-gesch. (Höchstgr.) Bauweise (II h) GRZ 0,8 GFZ 1,2
b) in 3- " " " (III h) GRZ 0,6 GFZ 1,6
4. "Industriegebiet" (GI § 9 d. BaunutzungsVO) GRZ 0,7 ^{BKZ}~~GFZ~~ 9,0

III

Städtebauliche Werte

- | | | |
|---|----------------|----------|
| a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | | 92,89 ha |
| Davon sind: | | |
| 1. Landwirtschaft | 1,72 ha | |
| 2. Heidland | <u>5,30 ha</u> | 7,02 " |
| b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach | | 85,87 " |

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze:

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm
-------------	------------------	------------	--------------

vorhanden:

Braunsch. Str. rd.	26	1270	33.735
EyBelheideweg	10	2x 487	4.870
Am Allerkanal	8	480	3.840
Alfred-Teves-Str.	12	272	3.260
Im Freitagsmoor	10	437	4.370
Ringstraße	4,5	390	1.800
Ahornstraße	5	28	140
Ribbesbütteler Weg	4/5	90	415
Sonnenweg	12	212	2.540
Herzog-E.-A.-Straße	12	57	684
Danziger Str.	5	30	150
Heidebrink	7	180	1.346

geplant:

beim Freitagsmoor	5	270	1.292
verläng. Ringstr.	4	160	640
Zubringerstraße	9	608	5.520
bei d. Posener Str.	8	120	930
Sackgasse Ringstr. rd.	11,5	70	632

insgesamt

66.164

6,62 ha

(= 7,72 % des Bruttobaugebietes)

- d) Das Nettobauland beträgt mithin # 79,25 ha
 davon sind bereits bebaut 75,76 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung stehend. Bauland 3,49 ha

e) Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	13 Einfam. Häuser mit	13 WE
	111 Mehrfam. " "	266 WE
geplant sind	36 " " "	95 WE
	zusammen=	374 WE

374 WE x 3,5 = 1310 Personen

Besiedl. Dichte = 16,5 " je ha Nettobauland

f) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

2-geschossigen Bebauung	95.590 qm	Geschoßfläche
3- " " "	112.692 " "	"
	208.282 qm	"

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>	im 2-geschossigen Bereich	0,7 GFZ
<u>qm Nettobauland</u>	im 3- " "	0,9 GFZ

IV

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen für die unter III aufgeführten Straßen. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind an der verlängerten Ringstraße (nach Westen) 13 und an der Stichstraße von der verlängerten Ringstraße nach Süden 2 Einstellplätze zugeordnet. Außerdem ist an der Ostseite der Braunschweiger Straße bis zur Zubringerstraße ein Parkstreifen vorhanden.

Auf dem Gelände des Industrie- und Gewerbegebietes sind ausreichend Einstellplätze vorhanden. Für die Eigenheime sind Einstellplätze bzw. Garagen i.V. 1:1 eingeplant.

V

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

VI

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Parkflächen mit einer Gesamtfläche von 9014 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 55,-DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 495.770,-DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§ 128 und 129) trägt die Stadt mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VII

Bodenordnungsmaßnahme

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäß §§ 45 ff, 80 ff BBauG Grenzregulierungen vorzunehmen, Grundstücke unzuliegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 24. September 1965


Bürgermeister


Stadtdirektor