

B e g r ü n d u n g  
zur 2. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 17/64 "Innenstadt  
Teil I Nord Abschnitt E" der  
Stadt Gifhorn

Als Mittelzentrum hat die Stadt Gifhorn die Aufgabe, Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs für ihren Nahbereich bereitzustellen. Hierzu gehören u. a. vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Mit der Umgestaltung des Steinweges zur Fußgängerzone (I. Bauabschnitt: Bodemannstraße bis Hindenburgstraße/Michael-Clare-Straße) und der Schaffung von zentralen Parkmöglichkeiten hat die Stadt Gifhorn ihre Bemühungen verstärkt, die Haupteinkaufszone (Steinweg) attraktiver zu gestalten und somit weiteren Kaufkraftabfluß in die nahegelegenen Städte Braunschweig, Wolfsburg und Celle zu verhindern. Der Bebauungsplan soll die planerischen Voraussetzungen für Laden- und Geschäftserweiterungen auf den meist sehr kleinteiligen, schwierig bebaubaren Parzellen verbessern.

Mit der 2. Änderung wird die Tiefe der geschlossenen Bauweise im Erdgeschoß über die 15 m tiefe Vorderhausbebauung hinaus festgesetzt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG durchgeführt.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17/64 "Innenstadt Teil I Nord Abschnitt E" im Jahre 1974 hatte der Rat mit der Festsetzung MK (Kerngebiet) und der geschlossenen Bauweise über die gesamte überbaubare Grundstückstiefe eine Verdichtung dieser Haupteinkaufszone der Stadt beschlossen.

Der Regierungspräsident in Lüneburg hatte in seiner Genehmigungsverfügung die Bauweise im Anschluß an die 15 m tiefe Vorderhausbebauung von "geschlossen" in "offen" abgeändert.

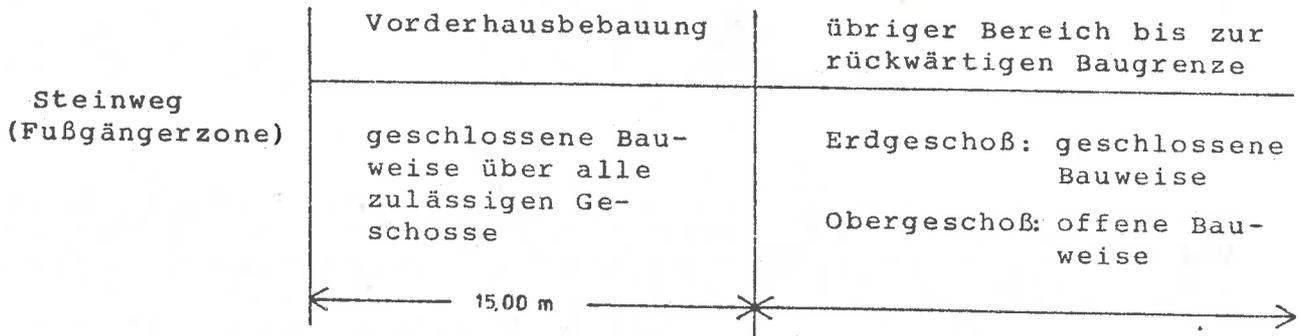
**Begründung:**

Bei der geschlossenen Bauweise wären bei der vorherrschenden kleinteiligen Parzellierung gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet.

Der Rat der Stadt Gifhorn hat zu dieser Maßgabe einen Beitrittsbeschuß niemals gefaßt. Somit war für diesen Bereich eine Bauweise nicht festgesetzt.

Die offene Bauweise erscheint der vorhandenen Situation, insbesondere nach der Umgestaltung des Steinweges zur Fußgängerzone, nicht mehr angemessen. Deshalb wird der durch Ratsbeschuß bereits im Jahre 1974 erklärte Planungswille mit dieser Änderung verbindlich festgesetzt.

Folgende Bauweise ist im Geltungsbereich der 2. Änderung künftig gültig:



Mit der 2-schichtigen Festsetzung der Bauweise (Erdgeschoß: geschlossene; Obergeschoß: offene Bauweise) sollen einerseits bessere Voraussetzungen für Ladenerweiterungen geschaffen werden, andererseits soll aber auch der vorhandenen Struktur (oberhalb des Erdgeschosses ist der Ausbau sonstiger Wohnungen zulässig) Rechnung getragen werden.

Fragen der rückwärtigen Erschließung - wie aus vorangegangenen Gesprächen bekannt ist, liegen hier die Bedenken der an dem Verfahren Beteiligten begründet - und Überlegungen nach einer weiteren Verdichtung beiderseits der Fußgängerzone werden nach Aufnahme der Stadt Gifhorn in das Sanierungsprogramm nach dem Städtebauförderungsgesetz im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen geprüft und Gegenstand eines gesonderten Verfahrens sein.

Gifhorn, den 21.12.1979

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor



Der Rat der Stadt Gifhorn hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 21. Dezember 1979 als Begründung der Entscheidung gem. § 9 (8) Satz 1 BBauG beschlossen.

*Storm*  
(Storm)  
Baurat