

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 34/69 "Schwarzer Weg/Bergstraße"  
der Kreisstadt Gifhorn

### I. Allgemeine Begründung

In der Kreisstadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Parkplätzen in zentraler Lage zur Innenstadt. Der Plan regelt vor allem die Parkplatzprobleme des Kreiskrankenhauses. Im Interesse der Leichtigkeit des Verkehrs auf den Zufahrtsstraßen zum Krankenhaus ist insbesondere im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Kreiskrankenhauses der Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan schließt eine Lücke bereits Rechtsgültigkeit erlangter Bebauungspläne im Stadtgebiet. Das Gebiet ist im wesentlichen bereits bebaut. Der Plan soll Grundstücksteilungen regeln und noch nicht bebaute Grundstücke in Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem vorhandenen Baubestand in Einklang bringen.

### II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich sind bereits 45 Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser teilweise mit nichtstörender gewerblicher Nutzung vorhanden. Die Errichtung von ca 20 Ein- oder Mehrfamilienhäusern ist geplant.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet von Süden nach Norden gestaffelt als Wohngebiet, Mischgebiet und Grünfläche ausgewiesen. Das als Grünfläche ausgewiesene Gebiet wird in öffentliche Parkflächen geändert. Der Bebauungsplan schreibt vor:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 Baunutzungsverordnung) in höchstens 2-geschossiger offener Bauweise (II c), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschosflächenzahl (GFZ) 0,7
- b) Mischgebiet (Mi § 6 Baunutzungsverordnung) in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise (IIc), Grundflächenzahl 0,4; Geschosflächenzahl 0,7.

### III. Besondere Merkmale

Inmitten des Planbereiches sind Abstellmöglichkeiten für ca 500 PKW geplant. Der Ausbau soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Das Baugebiet soll gegen die Parkflächen durch neu anzupflanzende Bäume und Sträucher abgeschirmt werden. Desgleichen sind zwischen den Parkplatzzeilen schattenspendende Bäume anzupflanzen.

### IV. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca 98 120 qm.

#### 1. Straßen, Wege

Bergstraße	5.820 qm
Schwarzer Weg	3.485 qm
Planstr. A	1.530 qm
Planstr. B	1.380 qm
Planstr. C	1.383 qm
Planstr. D	1.300 qm
Planstr. E	358 qm
Planstr. F	522 qm
Planstr. G	510 qm = 16.288 qm

	Straßenfläche	16.288 qm
2. Parkflächen		<u>19.500 qm</u>
		35.788 qm

Das entspricht 36,5 % des Bruttobaulandes.

b) Das Netto-Bauland beträgt 62.332 qm  
Das Baugebiet ist bis auf einige Parzellen bereits bebaut.

c) Besiedlungsdichte  
Vorhanden sind ca 50 Wohnhäuser mit ca 80 WE  
geplant sind ca 20 " mit ca 30 WE  
110 WE

Das entspricht  $110 \times 3,5 = 385$  Personen.

$\frac{385}{6,2332} = 61,1$  Personen je ha/Nettobauland.

Die gesamte zukünftige Geschossfläche beträgt  $6,2332 \times 0,7 =$   
4,36324 ha.

#### V. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen Braunschweiger Straße und Calberlaher Damm sowie zwischen Laubberg und Bundesbahnstrecke Gifhorn-Uelzen. Es wird durch die unter III aufgeführten Straßen erschlossen. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind Parkplätze im nördlichen Planbereich angeordnet. Die Garagen und Einstellplätze der freistehenden Eigenheime sind jeweils auf den betr. Grundstücken vorgesehen.

#### VI. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung - soweit sie noch nicht vorhanden - erfolgt durch Anschluß des Gebietes an das Wasserleitungsnetz der Stadt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die städt. Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

#### VII. Kosten der Durchführung und Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von 16288 qm Straße  
19500 qm Parkfläche  
35788 qm vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 40,- DM für Erwerb und Freilegung der Flächen sowie für Fahrbahn und Bürgersteig ergeben sich Kosten von  $35788 \times 40,- \text{ DM} = 1.431.520,- \text{ DM}$ . Die Kosten für Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung werden laut Kostenvorschlag des Ingenieurbüros Franke, Delmenhorst, vom 16.9.1969 mit 600.000,- DM veranschlagt.

Straße, Parkflächen	1.431.520,- DM
Schutz- u. Regenwasser- kanalisation	<u>600.000,- "</u>
Gesamtkosten	<u>2.031.520,- DM</u>

Nach den Bestimmungen des BBAuG (§§ 128 u. 129) trägt die Stadt 10 % vom Erschließungsaufwand.

#### VIII. Besondere Maßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, 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 gem. §§ 45 ff und §§ 85 ff des BBAuG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke anzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 3. Nov. 1969

Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor

