

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 40/74 "Wolters Kamp"

I. Allgemeine Begründung

In der Stadt Gifhorn besteht nach wie vor ein Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Die Kreisvereinigung der Lebenshilfe Gifhorn e.V. beantragte die Errichtung einer Wohnanlage für Behinderte, da sie sehr günstig, auf dem Wege des Erbbaurechts, ein Grundstück in diesem Gebiet erhalten könnte.

Deshalb bat sie um Ausweisung einer Fläche für das geplante Vorhaben, da es für sie finanziell sonst nicht tragbar wäre, ein entsprechendes Grundstück käuflich zu erwerben. Ein solches Vorhaben bedingt jedoch die Ausweisung einer Sonderbaufläche. Im Hinblick auf die soziale Bedeutung dieser Einrichtung und auf das starke Interesse an Baugrundstücken für das Gebiet, hat der Rat der Stadt Gifhorn in seiner Sitzung am 12. September 1974 beschlossen, o.g. Bebauungsplan aufzustellen.

Gleichzeitig werden hiermit die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Jugendfreizeitstätte geschaffen.

Die vorhandene Bebauung ist im Bebauungsplan mit aufgenommen. Nicht zuletzt durch die günstige Verkehrsverbindung zum VW-Werk Wolfsburg, sondern auch durch die landschaftlich reizvolle Lage, wird hier ein attraktiver Anreiz - speziell zur Neuansiedlung von Eigenheimen geschaffen.

Der Bebauungsplan wird durch sinnvolle Erweiterung an bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne angeschlossen und ist zur Sicherung der Städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

a) Im Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt gegrenzt:

Im Norden - durch den I. Koppelweg

Im Osten - durch den Verlauf des Roteriedsgrabens vom I. Koppelweg in südlicher Richtung und zum gradlinig gedachten Verlauf bis zum II. Koppelweg

Im Süden - durch den II. Koppelweg

Im Westen - durch den Calberlaher Damm vom I. bis II. Koppelweg.

II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan setzt fest:

1) "Allgemeines Wohngebiet" (WA, § 4 der Baunutzungsverordnung)

a) In eingeschossiger, offener Bauweise (I,0)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; 0,4;

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3; 0,4; 0,5;

b) in zweigeschossiger, offener Bauweise (II,0)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,15; 0,3; 0,4;

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,20; 0,4; 0,5; 0,6;

- c) in eingeschossiger, geschlossener Bauweise (I, ga)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6; Gartenhofbauweise (gem. § 17 (2) BauNVO)  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6
  - d) in zweigeschossiger, besonderer Bauweise  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; 0,4;  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6; 0,8;
- 2) "Sondergebiet" (SO, § 11 der Baunutzungsverordnung)
- a) In eingeschossiger, Bauweise (I)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0;
  - b) in dreigeschossiger Bauweise (III)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2;
- 3) "Dorfgebiet" (MD, § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- a) In eingeschossiger, offener Bauweise (I,o)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3;  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4;
  - b) In zweigeschossiger, offener Bauweise (II,o)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3;0,4;  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4; 0,5;

Südlich der Planstraße C befindet sich eine mit Mischwaldbestand vorhandene Grünfläche. Diese Grünfläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Um jedoch den Waldbestand weitgehend zu erhalten, ist hier für künftige einzelne Grundstücke eine Mindestgröße von 1.500 qm festgesetzt. Eine Entfernung von Bäumen ist dort nur zulässig, wo es zur Errichtung und Nutzung der Gebäude unbedingt erforderlich ist.

Am Nordrand dieser Waldfläche ist eine Teilfläche als Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 2.700 qm festgesetzt. Zulässig ist hier die Anlage eines Bauspiel- und Bolzplatzes. Um evtl. auftretende Lärmbelästigungen zu vermeiden ist an der Ost-Süd- und Westgrenze des KSP-Platzes ein Lärmschutzwall in Form einer Erdaufschüttung vorgesehen, der zusätzlich mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen ist.

**Östlich** der Straße Calberlaher Damm ist ebenfalls ein Lärmschutzwall festgesetzt um den - gerade in diesem Abschnitt - stärker auftretenden Verkehrslärm zu mindern. Zusätzlich ist auch hier eine Bepflanzung der Erdaufschüttung vorgesehen.

Vom I. Koppelweg über die Planstraße 1 verläuft in südlicher Richtung, über die Planstraße C und weiter entlang der Ostseite der vorhandenen Waldfläche, ein Fußweg bis zur Planstraße A. Dieser Fußweg ist ausgewiesen, um günstigere Entfernungen für Fußgänger zu ermöglichen, deren Ziel das Teilgebiet zwischen der Planstraße 1 und der Planstraße B ist. Für dieses Teilgebiet ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im Erdgeschoßbereich der baulichen Anlagen sind planerisch die der Versorgung des Plangebietes dienenden Betriebe und Einrichtungen vorgesehen, während die Flächen der oberen Etagen Miet- bzw. Eigentumswohnungen vorbehalten sind. Dieser Bereich kann als Versorgungsmittelpunkt für das Plangebiet und für das nördlich angrenzende Baugebiet "Vor dem Roteriedsberg" angesehen werden.

Nördlich des II. Koppelweges ist eine Teilfläche als Sondergebiet für eine Behinderten-Wohnanlage der Lebenshilfe Gifhorn ausgewiesen.

Gleichzeitig ist an der Ostseite vom Calberlaher Damm ein weiteres Sondergebiet für eine Sozialeinrichtung (Jugendfreizeitstätte) der Stadt festgesetzt.

Am Nordweststrand dieses Sondergebietes ist ein Kleinkinderspielfeld festgesetzt, an dessen Begrenzung eine Schutzpflanzung vorgesehen ist.

Nördlich bzw. östlich der Planstraße 1 ist ein stark verdichtetes Eigenheimgebiet für Gartenhofhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen.

Die bereits vorhandene Bebauung wurde bei der Planaufstellung in Bezug auf Art und Maß der Nutzung berücksichtigt.

Für das an der Südostecke des Plangebietes und östlich der Planstraße B gelegene Grundstück ist zur Hälfte "Fläche für die Landwirtschaft" und zur Hälfte "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt, da auf diesen Flächen Landwirtschaft betrieben wird.

Gemäß § 5 Abs. 3, BauNVO wird das festgesetzte "MD-Gebiet" gegliedert. Nördlich und südlich der Planstraße A und der Planstraße 2 ist nur die nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 zulässige Nutzung möglich. Nördlich des II. Koppelweges sind nur die nach § 5 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich.

### III. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen I. und II. Koppelweg, Kiebitzweg, Rehwinkel und durch die neu festgesetzten Planstraßen A, B und C als Haupterschließungsstraßen erschlossen. Diese genannten Straßen sind als Wohnsammelstraßen anzusehen.

Von den Wohnsammelstraßen führen die ebenfalls neu festgesetzten Planstraßen 1,2,3,4, die Planstraße a und die Planwege 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 in die jeweiligen Wohngebiete des Planbereiches.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind Parkplätze als Parkstreifen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen an den Straßen angeordnet. Einstellplätze sind von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke selbst zu erstellen und anzuordnen.

### IV. Wasser- und Eit-Versorgung Abwasser- und Müllbeseitigung

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

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das in der Stadt liegende Eit-Netz der Energieversorgung sichergestellt.

Die Schmutzwasserkanalisation wird durch ein Pumpwerk an das vorhandene Netz der Stadt Gifhorn angeschlossen.

Der Müll wird wöchentlich durch den Landkreis Gifhorn abgefahren.

### V. Städtebauliche Werte

a. Das Plangebiet hat eine Größe von	34,2987 ha
davon sind Spielplätze	3.100 qm
Pumpwerk	50 qm
	0,3150 ha
b. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	33,9837 ha

c. Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege

Bezeichnung	Querschnitt	Länge (m)	Ecken (qm)	Flächen (qm)
Planstraße A	1,5; 7,0; 1,5;	402	104	4.020
Planstraße B	2,0; 7,5; 2,0;	590	68	6.785
Planstraße C	2,0; 7,5; 2,0;	435	286	5.002
Planstraße a	1,5; 6,0	270	32	2.025
Planstraße a	1,5; 6,0; 1,5;	28	128	238
Planstraße 1	1,5; 5,5; 1,5;	170	60	1.462
Planstraße 1	1,5; 5,5; 1,5;	155	-	1.317
Planstraße 1	1,5; 5,5; 1,5;	90	100	765
Planstraße 2	1,5; 5,5; 1,5;	550	130	4.675
Planstraße 2	4,5;	20	-	90
Planstraße 3	1,5; 5,5; 1,5;	168	90	1.428
Planstraße 4	1,5; 5,5; 1,5;	150	60	1.275
Planweg 1	5,0;	37	26	185
Planweg 2	1,5; 5,5;	75	350	525
Planweg 3	5,5;	38	295	209
Planweg 4	5,5;	47	70	259
Planweg 5	3,5;	35	34	123
Planweg 6	3,0;	35	-	105
Planweg 7	2,5;	144	-	360
Planweg 8	3,0;	54	-	162
Planweg 8	4,5;	17	20	77
Planweg 9	3,0;	69	16	207
Planweg 10	2,0;	28	-	56

1.869  
+ 31.294  
1.869  
33.163  
rd. 1.610  
-  
insgesamt: 34.773 =  
3,4773 ha

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschließungsflächen

= 10,23 % des Bruttobaugebietes

d. Das Nettobauland beträgt mithin 30,5064 ha  
davon sind bereits bebaut 7,6768 ha

Für die Bebauung nach zur Verfügung stehendes Bauland 22,8296 ha

e. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind 40 Einzelhäuser mit ca. 60 WE  
3 Doppelhäuser mit ca. 12 WE  
Geplant sind 149 Einfamilienhäuser  
Bei einer Annahme von ca. 1,5 WE je Bauplatz  
ergeben sich 149 x 1,5 ≈ 224 WE  
Geplant sind weiterhin 67 Einfamilienhäuser mit 60 WE  
+ ca. 75 Miet- bzw. Eigentumswohnungen 60 WE  
+ Sondergebiet (Wohnanlage für Behinderte mit 50 Personen 5 WE

Insgesamt: 423 WE x 3,0 Personen = 1.269 Personen  
+ Lebenshilfe mit 5 WE à 50 Personen = 50 Personen  
1.319 Personen  
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 3,4773 ha

Bei einer Annahme von ca. 100,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen, plus Kosten für das erforderliche Pumpwerk von ca. 80.000,-- DM, ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 3.557.300,-- DM

In diesen Betrag sind nicht enthalten, die Kosten für den Ankauf der Flächen für den Kinderspielplatz.

Entsprechend § 129 Abs. 1 des BBauG trägt die Stadt 10 % vom Erschließungsaufwand 355.730,-- DM

Die angespannte Finanzlage der Stadt Gifhorn erfordert eine Vorfinanzierung der Erschließungskosten durch einen bzw. mehrere Bauträger. Entsprechende Erschließungsverträge sind mit dem bzw. den jeweiligen Bauträgern nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes abzuschließen.

Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung an die Stadt Gifhorn übereignet.

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation werden von der Stadt Gifhorn später erhoben, da aufgrund besonderer Satzungen der Stadt die Gebühren in diesen Kosten nicht enthalten sind.

VII. Bodenordnungsmaßnahme

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen, die 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. den §§ 45 ff, 80 ff, 85 ff BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen

Gifhorn, den 7. Nov. 1978

Bürgermeister



In Vertretung

(Jans)  
Stadtrat