

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 41/74 "Großer Kamp"

I. Allgemeine Begründung

In der Stadt Gifhorn besteht nach wie vor ein Bedarf an Baugrundstücken für Eigenheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes.

Das Baugebiet schließt an rechtsverbindliche Bebauungspläne an und stellt eine sinnvolle Erweiterung des Stadtgebietes dar.

Die Lage des Baugebietes im Südosten der Stadt stellt nicht nur ein hervorragendes Angebot für die Gifhorer Bevölkerung dar, sondern schafft durch die günstige Verkehrsverbindung zum VW-Werk über die Nordtangente Gifhorn-Fallersleben auch einen Anreiz für bisher nicht im Stadtgebiet ansässige Bauinteressenten. Der Bebauungsplan wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan sieht die Errichtung von 88 Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn (genehmigt am 10. Febr. 69) ist das betr. Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Auch in dem sich z.Zt. in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan wird dieses Gebiet wieder als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungs-Entwurf mit der vorgeschlagenen Grundstücksteilung, den Straßenquerschnitten und der möglichen Bebauung ist Bestandteil der Begründung.

II. Besondere Merkmale

1. "Reines Wohngebiet" (WR § 3 der Baunutzungsverordnung)

- a) in eingeschossiger, offener Bauweise (I,o);  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4;
- b) in eingeschossiger, geschlossener Bauweise (I,ga)  
Gartenhofbauweise (gem. § 17 (2) BauNVO)
- c) in zweigeschossiger offener Bauweise (II,o);  
GRZ 0,15; 0,2; 0,3; 0,3; 0,4;  
GFZ 0,2; 0,3; 0,4; 0,5; 0,5;

Im Nordwesten des Planbereiches befindet sich eine mit Kiefernwaldbestand vorhandene Grünfläche, die auch im z.Zt. noch bestehenden Flächennutzungsplan so ausgewiesen ist.

Da neu zu erstellende Bebauungspläne aus städtebaulichen sowie aus wirtschaftlichen Gründen nach Möglichkeit an bereits vorhandene qualifizierte Bebauungspläne anzuschließen sind, muß auch über die Grünfläche eine planerische Aussage getroffen werden.

Es wäre wenig sinnvoll, die Grünfläche aus dem Planbereich des Bebauungsplanes auszuklammern, da zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich nach Rechtsverbindlichkeit des derzeitigen Bebauungsplanes, für die Fläche dann ohnehin Anspruch auf Bebaubarkeit nach § 34 BBauG besteht. Nur dann wäre es erheblich schwieriger, städtebaulich den Einfluß auszuüben, der mit Bestehen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gegeben wäre.

Würde jedoch die Grünfläche, wie bereits im derzeit bestehenden Flächennutzungsplan, auch im Bebauungsplan als solche ausgewiesen, so entstünden Ansprüche gegen die Stadt auf Übernahme der Flächen gegen Entschädigung.

Da die Stadt aus finanziellen Gründen nicht in der Lage ist, die Flächen mit dem Waldbestand zu übernehmen, sie jedoch dennoch, ebenso wie der Grundstückseigentümer selbst, soweit irgend möglich erhalten will, ist der, wie aus Zeichnung und Text des Bebauungsplanes erkennbare Kompromiß gefunden worden.

Für künftige einzelne Grundstücke ist eine Mindestgröße von 1.500 qm bzw. 1.100 qm festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,15 bzw. 0,2 die Geschoßflächenzahl beträgt 0,2 bzw. 0,3.

Weiterhin ist textlich festgesetzt, das im Bereich der Waldfläche der natürliche Baumbestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten und zu erneuern ist. Eine Entfernung von Bäumen ist nur zulässig, wo es zur Errichtung und Nutzung des Gebäudes unbedingt erforderlich wird.

Im, z.Zt. sich in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist beabsichtigt, die Grünfläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Innerhalb des Erschließungsringes ist ein stark verdichtetes Eigenheim-Quartier mit Gartenhofhäusern in I-geschossiger Bauweise vorgesehen, das im mittleren Bereich und an der Ostseite aufgelockert bzw. durchlässig gemacht wird, durch Teilbereiche mit festgesetzter offener Bauweise.

Im nördlichen Bereich zwischen dem Sonnenweg und der Planstraße B und innerhalb des Erschließungsringes, im Bereich der Gartenhofhäuser, sind Wohnwege mit einer Breite von 3,0 m ausgewiesen um günstigere Entfernungen für Fußgänger zu ermöglichen, bzw. um Wege für Rettungsfahrzeuge zu verkürzen.

Zwischen dem Sonnenweg und der Planstraße B, an der Nordseite der Planstraße B, ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Größe entspricht den Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze. Am Nord-, bzw. Ost- und Westrand des Spielplatzes sind geeignete Schutzvorkehrungen gegen Belästigungen der Anwohner in Form von Schutzwällen und Bepflanzungen zu treffen. Von dem Spielplatz führt ein 2,0 m breiter Fußweg, durch die vorhandene Waldfläche, zum Sonnenweg.

### III. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Größe von 8,0712 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt 8,0712 ha
- c) Erschließungsflächen

#### 1. Straßen, Wege

Bezeichnung	Querschnitt (m)	Länge (m)	Ecken (qm)	Flächen (qm)
Planstraße A	1,5; 6,5; 1,5;	145	100	1.377
" B	1,5; 6,5; 1,5;	362	95	3.439
" B	1,5; 6,5; 1,5;	68		646
" B	1,5; 6,5; 1,5;	418	45	4.471
Planweg 1	5,0	55		275
" 2	3,0	54		162
" 3	3,0	105	3	315
" 4	2,0	40		80
" 5	3,0	50		150

1. Ecken	243
2. Parkflächen rd.	650
	<hr/>
	11.708 qm
3. Sonstige Erschließungsflächen (Kinderspielplatz)	1.100 qm
	<hr/>
insgesamt:	12.808 qm
= 15,87 % des Brutto-Baugebietes	
d) das Nettobauland beträgt	6,7904 ha
Für die Bebauung zur Verfügung stehen Bauland	6,7904 ha
e) Besiedlungsdichte:	
geplant sind 63 Einzelhäuser mit	95 WE
25 Gartenhofhäuser mit	25 WE
Bei einer Annahme von ca. 1,5 WE je Bauplatz ergeben sich	120 WE
120 WE x 3,0 Pers.	360 Pers.
Besiedlungsdichte ca.	53 Pers./ha. Nettobauland

#### IV. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird vom Sonnenweg mittels eines Verkehrsrings erschlossen. Es bestehen von hieraus sehr gute Verkehrsverbindungen zur Gifhorner Innenstadt und über die Nordtangente Gifhorn-Fallersleben zum VW-Werk in Wolfsburg. Von der Straße "Am Fuchsberg" ist das Baugebiet durch Fuß- und Radweg erreichbar. Auch vom Sonnenweg ist das Wohngebiet mit einem Fußweg verbunden. Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen öffentlichen Flächen sind in Längsaufstellung an der Erschließungsstraße angeordnet. Die privaten Einstellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. An den Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt.

#### V. Wasserversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die städtische Kläranlage. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

#### VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von 12.808 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 80,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 1.024.640,-- DM. Entsprechend des § 129 Abs. 1 BBauG hat die Stadt 10 % des Erschließungsaufwandes zu tragen (rd. 100.000,-- DM).

Die angespannte Finanzlage der Stadt Gifhorn erfordert eine Vorfinanzierung der Erschließungskosten durch einen Bauträger. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist mit dem Bauträger vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes abzuschließen. Die Erschließungsanlagen sind nach der Fertigstellung an die Stadt Gifhorn zu übereignen.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

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 gemäß den §§ 45 ff., 85 ff. BBauG, Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 20. SEP. 1977

Der Bürgermeister      Der Stadtdirektor

  
*[Handwritten signature]*      *[Handwritten signature]*