

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5/63
"Sportzentrum Margaretenhof West"
4. Änderung der Stadt Gifhorn

1. Anlaß und Zweck

Der seit dem 18.09.1964 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 5/63 "Sportzentrum - Margaretenhof West" setzt auf dem landkreiseigenen Grundstück, Flurstück 97/9, südlich der Freiherr-vom-Stein-Straße eine "Vorbehaltsfläche Landwirtschaftsschule" fest. Die überbaubare Fläche ist für den schulischen Bereich in einer Abmessung von 50 x 80 m durch Baugrenzen festgesetzt. Westlich des Schulgebäudes ist durch Baugrenzen eine Fläche für die Errichtung des Hausmeisterwohnhauses festgesetzt.

Die Konzeption des Landkreises Gifhorn sieht vor, die Kreisvolkshochschule und die Kreismusikschule auf diesem Grundstück unterzubringen. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden jedoch nicht ausreichen um die Kreisvolkshochschule und die Kreismusikschule angemessen unterzubringen. Da im rechtswirksamen Bebauungsplan die Vorbehaltsfläche zur Errichtung einer "Landwirtschaftsschule" festgesetzt ist, sollen durch Änderung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kreisvolkshochschule und der Kreismusikschule auf diesem Grundstück geschaffen werden.

2. Art der baulichen Nutzung

Durch diese 4. Änderung sollen die nachfolgenden planerischen Festsetzungen für den Änderungsbereich getroffen werden:

Die im rechtwirksamen Plan vorhandene Festsetzung "Vorbehaltsfläche Landwirtschaftsschule" wird aufgehoben und durch die Festsetzung "Schule" ersetzt. Die Planzeichenerklärung wird dahin gehend ergänzt, daß die Errichtung schulischer Einrichtungen aller Art und die Errichtung eines Wohnhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen für den Hausmeister zulässig sein sollen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,0 geregelt.

Da davon ausgegangen werden kann, daß zusammenhängende Schulgebäudekomplexe eine größere Länge als 50 m erhalten müssen, wird abweichend von der offenen Bauweise festgelegt, daß die Gebäude auch über 50 m lang sein dürfen. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gegenüber der bisherigen Festsetzung erweitert. Es ist vorgesehen, daß die Baugrenze entlang der Erschließungsanlage "Freiherr-vom-Stein-Straße" in einem Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird. Im Osten, Süden und Westen wird parallel zu den Abgrenzungen der hier vorhandenen Fußwege die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m festgesetzt.

3. Verkehrerschließung

Der Plangeltungsbereich dieser Änderung ist durch die vorhandene und endgültig hergestellte öffentliche Straße "Freiherr-vom-Stein-Straße" an das Straßenverkehrsnetz der Stadt Gifhorn angebunden.

4. Ruhender Verkehr

Für den öffentlich ruhenden Verkehr sind im westlichen Bereich der Freiherr-vom-Stein-Straße bei der Herstellung der Erschließungsanlage Stellplätze ausgebaut worden.

Die durch die schulische Nutzung erforderlichen Stellplätze sind im Einzelfall im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Abwasserbeseitigung im Trennsystem), Strom, Gas und Fernmeldeanlagen sind vorhanden.

Die Müllabfuhr erfolgt nach Satzung des Landkreises Gifhorn.

6. Realisierung des Bebauungsplanes

Da diese Änderung des Bebauungsplanes nur die Änderung der städtebaulichen Festsetzungen auf dem kreiseigenen Grundstück zum Inhalt hat, bedarf es keiner bodenordnerischen Maßnahme.

7. Kosten

Durch diese Planänderung entstehen für die Stadt Gifhorn keine Kosten.

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Während der öffentlichen Auslegung wurden gegen die Planänderung Bedenken vorgebracht.

Da diese Bedenken jedoch keine Berücksichtigung gefunden haben, lagen keine ergänzenden Gründe für die Planentscheidung vor.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan in der Zeit vom 05.08.90 bis zum 06.08.90 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, 07.11.1990



Birthe
Bürgermeister



Der Stadtdirektor

i. V.



Stadtrat