

Erläuterungsbericht
zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Gifhorn
(Bereich Gewerbegebiet Südtangente)

Der am 18. August 1978 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn soll südlich des Kreuzungsbereiches Braunschweiger Straße/Wolfsburger Straße (Teilplan II-Kernstadtbereich) geändert werden.

Die Stadt Gifhorn hat als Mittelzentrum nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung die vorrangige Aufgabe neue Wohn- und Arbeitsstätten zu schaffen.

Wegen des weiterhin großen Bedarfs, insbesondere an kleineren Gewerbefläche, hat der Rat in seiner Sitzung am 10.10.1989 die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 46/90 "Gewerbegebiet Südtangente" und parallel dazu die Durchführung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Außerdem soll wegen des dringenden Bedarfes an Wohnraum (allein für das Jahr 1990 wird ein Zuwachs von weit über 1000 Einwohner erwartet) und der günstigen Lage am Allerkanal, eine Gewerbefläche in Mischgebietsfläche geändert werden, so daß auch Wohnungen allgemein zulässig sind. Diese Mischnutzung stellt gleichzeitig eine Abstufung von den vorhandenen Gewerbeflächen im Norden und den Naherholungsflächen im Süden und Osten den Änderungsbereiches dar.

Diese Planungsabsichten entsprechen nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Dieser stellt im Änderungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Gewerbegebiet dar.

Dieser Standort für die künftig beabsichtigten Nutzungen ergibt sich insbesondere aus der günstigen Verkehrslage des Gebietes sowie der Forderung nach geringem Erschließungsaufwand.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planungen sind nicht zu erwarten. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um Brachland ohne besondere Bedeutung für Natur- und Landschaftsschutz. Eine Umwandlung in Gewerbefläche stellt somit nur einen sehr geringen Eingriff dar.

Die künftige Mischgebietsfläche war bislang als Gewerbegebiet dargestellt, aber noch nicht entsprechend genutzt worden. Die Änderung in Mischgebiet stellt eine städtebauliche Verbesserung dar. Aufgrund der zu erwartenden geringeren Bebauung und geringeren Versiegelung der Fläche wird ein besserer Übergang zu dem südlich angrenzenden Naherholungsgebiet und dem Allerkanal sichergestellt.

Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche usw.) werden durch weitergehende Festsetzungen in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan ausgeschlossen. Ebenso wird die Einpassung des Plangebietes in die umgebende Landschaft durch die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sichergestellt.

Die Trasse der vorhandenen Erdgashauptleitung wird durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan sichergestellt.

Gifhorn, den 18.10.1990



Birth
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i. V.



Jans
Stadtrat