



Erläuterungsbericht **zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes** **(Gewerbegebiet II. Koppelweg - Teilplan 2)**

Durch die gestiegene Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegrundstücken ergibt sich die Notwendigkeit, verfügbaren Flächen in funktional geeigneter Weise zu nutzen. Daher soll ein ca. 2,3 ha großes Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße 114 (östliche Ortsumgehung der Stadt Gifhorn) als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

Die derzeit gültige Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn stellt für das zur Änderung vorgesehene Gebiet nördlich des II. Koppelweges „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/96 „Gewerbegebiet II. Koppelweg“, die im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, können somit die Voraussetzungen geschaffen werden, um eine gewerbliche Nutzung am östlichen Ortseingang von Gifhorn nördlich des II. Koppelweges zu entwickeln. Vorgesehen ist die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe. Die Gebietsausweisung deckt sich mit den Empfehlungen des Rahmenplanes Gifhorn-Ost und des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes am II. Koppelweg zusätzlich zu den großen Gewerbegebieten im südlichen Stadtgebiet ist aus städtebaulichen Gründen zur Bereitstellung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen erforderlich. Zudem sollte das Gewerbegebiet im Süden Gifhorns vorrangig Betrieben der Verkehrsindustrie und emissionsstarken Produktionsstätten vorbehalten bleiben, so daß für andere Betriebe neue Flächen ausgewiesen werden sollten.

Einzelheiten zum Maß der baulichen Nutzung und zu den maximal zulässigen Gebäudeabmessungen werden im Bebauungsplan geregelt.

Verkehrlich ist das Plangebiet über den II. Koppelweg direkt an die Kreisstraße 114, die östliche Tangente der Stadt, angebunden. Die Funktion des II. Koppelweges ist die einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße. Sein Querschnitt ist hierfür trotz einer relativ sparsamen Ausbaubreite ausreichend dimensioniert.

Ein Konflikt zwischen dem Gewerbegebiet und dem Schulzentrum wird weder aus verkehrsnach noch aus lärmtechnischer Sicht erwartet. Durch einen Grüngürtel ist die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet eindeutig und optisch sichtbar von der Gemeinbedarfsfläche (Schule) getrennt. Zudem ist das Gewerbegebiet eingeschränkt, so daß in dem Plangebiet nur Betriebe zulässig sind, deren Schallemissionen die Orientierungswerte eines Mischgebietes nicht überschreiten.

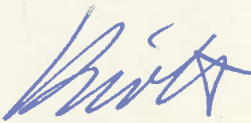
Zwar wird durch die Gewerbegebietsausweisung mit einer erhöhten Fahrzeugfrequenz auf dem stadteinwärts führenden Abschnitt des II. Koppelweges zu rechnen sein, jedoch wird diese zu keiner unzumutbaren Erhöhung der Lärmwerte führen.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes vor. Bisher wird die Fläche überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Teilweise müssen vorhandene Birken den Erschließungsmaßnahmen weichen. Die Gehölzrodung wird im Geltungsbereich

Dieser Flächennutzungsplanänderung durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Bäume im erweiterten Grünstreifen entlang des unbefestigten Weges ausgeglichen. Weitere Einzelheiten zur naturschutzrechtlichen Kompensation werden im Bebauungsplan behandelt.

Zwei Richtfunktrassen, die das Plangebiet in ca. 74 m bzw. 80 m über NN überqueren, werden im Plan nachrichtlich dargestellt.

Flächenbilanz: Größe des Plangebietes	2,33 ha
Gewerbliche Baufläche	2,33 ha



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor