

Erläuterungsbericht
zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes
Sonderbaufläche Südtangente - Teilplan 2

Die Betreiber eines im Änderungsbereich ansässigen Möbelhauses beabsichtigen, eine Erweiterung ihrer Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche vorzunehmen und dabei auf längere Sicht ein erweitertes Warensortiment anzubieten. Hiermit soll aktuellen Entwicklungen in der Möbel- und Einrichtungsbranche entsprochen werden. Gleichzeitig soll auf die veränderte Wettbewerbssituation nach der Ansiedlung großer Einrichtungshäuser in den benachbarten Ober- und Mittelzentren (Braunschweig, Celle und Wolfsburg) reagiert werden.

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm von 1994 (LROP) als Mittelzentrum festgesetzt. Demnach ist es u. a. Aufgabe der Stadt, die zentralen Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Aus den teilweise relativ großen Entfernungen zu den benachbarten Mittel- bzw. Oberzentren (Braunschweig, Wolfsburg, Wittingen, Uelzen, Celle, Peine) ergibt sich für den Einzelhandelsstandort Gifhorn ein ausgedehntes Einzugsgebiet, das weite Teile des Landkreises Gifhorn umfaßt.

Der Änderungsbereich befindet sich etwa 2,5 km südlich des Stadtkerns im Kreuzungsbereich der Braunschweiger Straße (ehemalige B 4) und der Wolfsburger Straße (Südtangente). Neben einem Möbelhaus existieren in diesem Bereich zwei weitere Geschäfte, in denen Teppich- bzw. Bettwaren angeboten werden.

Im seit 1978 wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich (ca. 1,3 ha) als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die westlich bzw. südlich benachbarten Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt, während der nördlich angrenzende Bereich als Mischgebiet bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Nach Osten schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an. Im Süden des Änderungsbereiches verläuft eine Ferngas- und Erdgasleitung der „Ferngas-Salzgitter GmbH“.

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan und durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes sollen die erforderlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des bestehenden Möbelhauses geschaffen werden. Auf diese Weise soll die Funktion der Stadt Gifhorn als Mittelzentrum auf dem Einzelhandelssektor, insbesondere hinsichtlich der Warengruppen „Wohn- und Einrichtungsbedarf“, gestärkt werden.

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ verdeutlicht, daß an diesem Standort großflächige Einzelhandelsnutzungen ermöglicht bzw. entwickelt werden sollen, sofern die Angebotspalette auf Warengruppen des Wohn- und Einrichtungsbedarfs ausgerichtet ist. Hierdurch wird es einerseits dem ansässigen Betrieb ermöglicht, sein Angebot rasch an veränderte, branchenspezifische Anforderungen und an das aktuelle Kundenverhalten anpassen zu können. Andererseits wird durch die Beschränkung auf die o. a. Warengruppen sichergestellt, daß sich keine Verlagerung innenstadtypischer Sortimente an die Peripherie der Stadt vollzieht. Ebenso werden negative Auswirkungen auf die dezentrale, wohnungsnahe Versorgung in den benachbarten Wohnquartieren vermieden.

Nähere Einzelheiten zur Zulässigkeit bestimmter Warensortimente werden durch einen Bebauungsplan geregelt.

Gifhorn, den 17. März 1997

Birthe
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor