



# URSCHRIFT

1. Ausfertigung

## Erläuterungsbericht

zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes  
**(Anglerweg) - Teilplan 2**  
der Stadt Gifhorn

Der mit Bekanntmachung vom 18.08.1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wird im Bereich des Teilplanes 2 östlich angrenzend an die Kleingartenanlage „An der Masch“, nördlich der Aller geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Durch die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich in „Wohnbaufläche“ geändert. Die Gesamtfläche umfaßt ca. 1,2 ha.

Der bisher auf dieser Fläche ansässige Gewässerunterhaltungsverband wird seinen Betriebssitz verlagern, da am bisherigen Standort betriebliche Erweiterungen nur eingeschränkt möglich sind und es aufgrund der umgebenden Wohnnutzung zu Konflikten kommt. Zudem können große Teile des Verbandsgebietes vom jetzigen Sitz nur umständlich erreicht werden.

Die betreffende Fläche befindet sich im Eigentum des Gewässerunterhaltungsverbandes und soll nach Verlagerung des Betriebsstandortes als Wohnbaufläche veräußert werden. Um das Stadtbild Gifhorns in diesem Bereich abzurunden und aufzuwerten, ist in Anlehnung an die umgebenden Flächen (Wohnbauflächen, Dauerkleingärten) die Umnutzung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Hierzu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 79/96 „Anglerweg“ aufgestellt. Darin werden die Darstellungen dieser 71. Flächennutzungsplanänderung konkretisiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Betriebshof des Gewässerunterhaltungsverbandes genutzte Fläche mit den entsprechenden Anlagen (Hallen, Garagen, Tankstelle, versiegelte Fahr- und Stellplätze).

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere, zum Teil durch die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn geschützte Laub- und Nadelgehölzgruppen sowie markante Einzelbäume. Insbesondere der Gehölzstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie die Baumgruppe im Norden haben hohe ökologische Bedeutung und sind daher besonders erhaltenswert. Die Großbäume (Weiden) im Südwesten sind ebenso wie der mittig gelegene Gehölzstreifen von Bedeutung. Die übrigen Gehölze (insbesondere Nadelbäume) sowie die Rasenflächen sind von untergeordneter Bedeutung.

Es ist jedoch davon auszugehen, daß durch die geplante Wohnbebauung einschließlich aller zu versiegelnden Flächen (Verkehrsflächen, Garagen etc.) ein weiterer Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt. Dies führt zu der Bewertung, daß die Änderung des Flächennutzungsplanes einen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne vorbereitet, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann. Da es über die Anforderungen des vorbereitenden Bauleitplanes hinausgeht, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen detailliert darzustellen,

werden die einzelnen Maßnahmen in dem parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 79/96 „Anglerweg“ konkretisiert.

Hinsichtlich möglicher Belastungen des Bodens durch den Betriebshof wurde ein Altlastengutachten erstellt, das keine Hinweise auf bedeutsame Verunreinigungen oder Schadstoffeintrag in den Untergrund ergab.


Auf der gegenüberliegenden Allerseite südlich des Plangebietes befindet sich die Sportanlage Flutmulde. Um die davon ausgehenden Lärmimmissionen im Plangebiet abschätzen zu können, wurden seitens des Gewässerunterhaltungsverbandes sowie der Stadt Gifhorn schalltechnische Untersuchungen (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, Bonk-Maire-Hoppmann) in Auftrag gegeben.

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, daß bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 15 m zu der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes keine unzumutbaren Belastungen der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind, und diese somit zulässig ist. Die gegenwärtige Nutzung der Sportanlage Flutmulde erfährt durch Realisierung des Wohngebietes keine Beeinträchtigungen. Bei Ausdehnung des Spielbetriebes sind jedoch einige Regelungen (Einschränkungen während der Ruhezeit, maximal 18 Großveranstaltungen pro Jahr, technische Veränderungen an der Lautsprecheranlage) zu beachten. Dieses gilt bereits für die vorhandene Bebauung. Näheres hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 79/96 „Anglerweg“ dargelegt.


Im Süden des Geltungsbereiches liegt ein ca. 30 m breiter Streifen entlang der Aller im derzeit noch gültigen gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Mit dem 1984 erfolgten Ausbau der Aller wurde der Hochwasserschutz hergestellt und die Herausnahme des Gebietes aus dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet vorbereitet. Eine Änderung des Überschwemmungsgebietes gemäß § 92 des Niedersächsischen Wassergesetzes durch die Wasserbehörde konnte bislang aus Kostengründen nicht erfolgen. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß aufgrund der erfolgten wassertechnischen Baumaßnahmen kein Konflikt zwischen den städtebaulichen und wasserrechtlichen Belangen besteht. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in die 71. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wird die Darstellung der Richtfunktrasse 825, die das Plangebiet in ca. 74 m über NN überquert.

Gifhorn, den 15.12.97

  
Birth  
Bürgermeister



  
Jans  
Stadtdirektor