

Stand: 01.10.1999

**Erläuterungsbericht****zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Sondergebiet Innenstadt Süd) - Teilplan 2****A) Allgemeines****1. Anlaß der Planung**

Im nördlichen Teil der Braunschweiger Straße hat sich während der letzten Jahrzehnte in relativ geringer Entfernung zur historischen Innenstadt ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt; dieses Gebiet wird in entscheidendem Maße durch einen Verbrauchermarkt und durch ein Möbelhaus geprägt. Weitere Einzelhandelsbetriebe in deutlich geringerer Größenordnung wurden in der unmittelbaren Nachbarschaft angesiedelt. Während das Grundstück des Verbrauchermarktes im Flächennutzungsplan bereits seit längerer Zeit als Sondergebiet (SO) dargestellt ist, handelt es sich bei dem Standort des Möbelhauses bislang um ein Mischgebiet (MI).

Es besteht die Absicht, den citynahen Betriebsstandort des Möbelhauses auf Dauer zu sichern und die rechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Wettbewerbssituation des Unternehmens zu schaffen. Daher soll das Betriebsgelände im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ dargestellt werden. Außerdem ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes vorgesehen, um dort ebenfalls ein derartiges Sondergebiet festzusetzen.

**2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Braunschweiger Straße und wird im Süden bzw. Westen durch die Straßen „Lönsstraße“, „Lönseck“ und „Ribbesbütteler Weg“ begrenzt. Nach Norden schließt sich das Grundstück des vorhandenen Verbrauchermarktes an. Das Plangebiet ist überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut; die Gebäudesubstanz des Möbelhauses stammt zu großen Teilen aus dem Jahr 1986, es wurden allerdings auch ältere Gebäudeteile, die ursprünglich zur ehemaligen Glashütte gehörten, in das Möbelhaus einbezogen. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude und eine kleinere Grünanlage.

**3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Daher sind zentrale Einrichtungen und Angebote, auch für den gehobenen Bedarf, bereitzustellen, um die Versorgung der Stadt und ihres Einzugsgebietes sicherzustellen.

Im Abschnitt B 6.06 des Landesraumordnungsprogrammes wird darauf hingewiesen, daß die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu sichern und zu verbessern ist; im Abschnitt C 1.6.04 wird festgelegt, daß Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte entsprechen müssen und daß ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch solche Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig wird ergänzend festgelegt, daß die raumordnerische Unbedenklichkeit des Vorhabens bei Einzelhandelsgroßbetrieben nachzuweisen ist und daß derartige Projekte bei der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen und abzustimmen sind.

Aus diesem Grunde fanden mehrere Erörterungsgespräche mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig, dem Landkreis Gifhorn und der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg statt. Diese Abstimmungen führten zu dem Ergebnis, daß das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, sofern einerseits die Verkaufsfläche insgesamt nicht mehr als 27.500 m<sup>2</sup> beträgt und andererseits konkrete Planungsziele über Art und Umfang der jeweiligen Randsortimente in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden (nähere Einzelheiten werden im Abschnitt B.1 unter dem Thema „Sondergebiet Einrichtungshaus“ abgehandelt). Weiterhin hat der Landkreis Gifhorn als zuständige Landesplanungsbehörde erklärt, daß unter diesen Voraussetzungen auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann.

### **3. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn bislang als Mischgebiet (MI) mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1.0 dargestellt. Auch die benachbarten Flächen beiderseits der Braunschweiger Straße sind größtenteils für diese Nutzungsart ausgewiesen. Der nördlich angrenzende Bereich ist hingegen als Sondergebiet (Verbrauchermarkt) dargestellt; die dem Änderungsbereich gegenüberliegenden Flächen auf der östlichen Seite der Braunschweiger Straße sind als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

### **4. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten**

Es ist beabsichtigt, das Betriebsgrundstück künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ auszuweisen. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Bestandssicherung des Unternehmens geschaffen werden. Gleichzeitig können von einer Aufwertung dieser Fläche wertvolle Impulse für eine städtebauliche Neugestaltung der nördlich angrenzenden Flächen ausgehen. Es besteht die Chance, daß sich der nördliche Abschnitt der Braunschweiger Straße einschließlich des Bahnhofsumfeldes langfristig zu einem attraktiven Eingangsbereich für die historische Innenstadt mit Fußgängerzone und dem dortigen Einzelhandelsangebot entwickelt.

Im geplanten Sondergebiet sollen vorrangig Verkaufsflächen für Möbel und Einrichtungsbedarf geschaffen werden. Auch sonstige Fachbetriebe für den Innenausbau, die in der Regel auf umfangreiche Ausstellungsflächen angewiesen sind, sollen in diesem Bereich konzentriert werden, während innenstadttypische Warengruppen nur als Randsortiment mit untergeordnetem Flächenanteil vorgesehen sind.

Hierdurch können Beeinträchtigungen des vielfältigen Facheinzelhandels im Bereich Steinweg / Fußgängerzone weitgehend vermieden werden. Außerdem soll sichergestellt werden, daß künftige Betriebsansiedlungen und -erweiterungen in Sortimentsbereichen wie Bekleidung, Haushaltswaren, Spielzeug auch in Zukunft vorrangig entlang der Fußgängerzone verwirklicht werden. Andererseits ist es in städtebaulicher Hinsicht erwünscht, daß flächenintensive Einzelhandelsnutzungen (z. B. Fachmärkte für Teppichwaren, Farben, Tapeten etc.) an einem innenstadtnahen Standort erhalten oder neu angesiedelt werden können und möglichst nicht auf Gewerbestandorte in Stadtrandlage ausweichen.

Vor diesem Hintergrund sollen im wesentlichen folgende Sortimente im geplanten Sondergebiet zugelassen werden:

- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Bettwaren und Heimtextilien
- Teppiche und Bodenbeläge, Farben, Tapeten
- Badmöbel, Sanitärobjekte, Fliesen
- Beleuchtung und Zubehör

Darüber hinaus sollen im Einrichtungshaus ergänzende Verkaufsflächen für Randsortimente (z.B. Geschenkartikel, Haushaltswaren, Büroeinrichtungen etc.) ermöglicht werden. Service-Einrichtungen für Kunden (Gastronomie) sind als Komplettierung des Angebotes ebenfalls vorgesehen.

Im Sinne eines „Erlebniseinkaufes“ sollen zusätzlich noch Freizeiteinrichtungen für Kinder geschaffen werden. Entsprechende Angebote sollen einerseits für Kunden des Einrichtungshauses zur Verfügung stehen, andererseits jedoch auch unabhängig hiervon als Spiel- und Veranstaltungsstätte mit gewerblichem Charakter entwickelt werden. Hierdurch soll eine auf Kinder zugeschnittene Freizeiteinrichtung entstehen, die auch von Kunden bzw. Besuchern der Innenstadt/Fußgängerzone als ergänzendes Angebot genutzt werden kann.

Da es sich um die geplante Erweiterung eines bestehenden Unternehmensstandortes handelt, gibt es keine realistischen Alternativen zu dieser Planung. Eine generelle Verlagerung des Betriebes, etwa an einen Standort mit günstigerer Anbindung an das übergeordnete Straßennetz oder mit besseren Erweiterungsmöglichkeiten, wäre aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert, denn der bestehende Sitz des Betriebes bietet aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt/Fußgängerzone die Chance, den dortigen Facheinzelhandel zu ergänzen und zu stärken. Außerdem kann die Verwirklichung der Planung entscheidend dazu beitragen, daß eine funktionale und bauliche Aufwertung des bisherigen Standortes und insbesondere seiner näheren Umgebung eingeleitet wird.

## **B) Darstellungen**

### **1. Sondergebiet „Einrichtungshaus“**

Der Standort des derzeitigen Möbelhauses (bislang etwa 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird als Sondergebiet im Sinne von § 11 (3) der Baunutzungsverordnung dargestellt; in diesem Bereich sollen großflächige Einzelhandelsnutzungen für den Wohn- und Einrichtungsbedarf zugelassen werden. Daher wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ versehen.

Hierbei soll einerseits eine erweiterte Verkaufsfläche für Möbel ermöglicht werden; darüber hinaus sollen auch ergänzende Warenangebote für den sonstigen Einrichtungsbedarf (z.B. Bodenbeläge, Heimtextilien) zugelassen werden.

Nach Ermittlungen der IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verfügt das Mittelzentrum Gifhorn über ein potentiell Marktgebiet von 95.000 bis 100.000 Einwohnern. Als Kaufkraft pro Einwohner werden 1.068 DM/Jahr für die Sortimente „Einrichtungsbedarf/Möbel“ und 80 DM/Jahr für Leuchten angegeben (bundesweite Vergleichswerte aus dem Jahr 1997). Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 104,1 für den Landkreis Gifhorn ergibt sich somit eine branchenbezogene Gesamtkaufkraft von 113,5 Mio. DM für das Einzugsgebiet des Mittelzentrums Gifhorn (Angaben der IHK).

Die Flächenproduktivität von Möbelmärkten hängt in starkem Maße von den jeweiligen örtlichen Bedingungen (z.B. Entfernung zu den nächstliegenden Oberzentren und entsprechende Wettbewerbsbedingungen) ab. Legt man einen Wert von 2.400 DM pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde (IHK-Prognose), so ergibt sich rechnerisch eine Potentialfläche von ca. 47.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Standort Gifhorn.

Aufgrund der angenommenen Flächenproduktivität und der maximalen Verkaufsfläche von 27.500 m<sup>2</sup> läßt sich abschätzen, so daß bis zu 60 % der im Verflechtungsraum vorhandenen Kaufkraft durch das angestrebte Projekt abgeschöpft werden könnten.

Hierbei ist jedoch zu bedenken, daß die übrigen Anbieter entsprechender Warensortimente nur über weitaus kleinere Verkaufsflächen verfügen; es ist daher trotz des voraussichtlich hohen Umsatzanteiles des geplanten Einrichtungshauses nicht zu erwarten, daß örtlich vorhandene Versorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden.

Weiterhin ist bei der raumordnerischen Beurteilung zu berücksichtigen, daß es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Die Entfernung zum südlichen Rand der historischen Innenstadt beträgt nur etwa 500 m. Hinzu kommt, daß sich die Stadt Gifhorn in den letzten Jahren schwerpunktmäßig in Richtung Süden bzw. Osten ausgedehnt hat, so daß das Plangebiet an zentraler Stelle innerhalb des Stadtgebietes liegt.

Vor diesem Hintergrund haben die untere Landesplanungsbehörde und die IHK erklärt, daß das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, sofern detaillierte Regelungen über Art und Umfang der jeweiligen Randsortimente festgeschrieben werden.

Folgende Obergrenzen sollen daher für die jeweiligen Verkaufsflächen gelten und im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen geregelt werden:

- |    |  |                                     |
|----|--|-------------------------------------|
| a) | Möbel, Einrichtungsgegenstände   | max. 20.000 m <sup>2</sup>          |
| b) | Einrichtungsbedarf/Innenausbau<br>(nicht innenstadttypische Sortimente): | insgesamt max. 7.500 m <sup>2</sup> |
|    | darunter   |                                     |
|    | Bettwaren, Heimtextilien   |                                     |
|    | Teppiche, Bodenbeläge, Gardinen  |                                     |
|    | Farben, Tapeten, Lacke   |                                     |
|    | Bauelemente für den Innenausbau  |                                     |
|    | Leuchten und Zubehör   | jeweils max. 2.500 m <sup>2</sup>   |
|    | Fliesen und Sanitärobjekte   | max. 1.000 m <sup>2</sup>           |
| c) | Computer und -zubehör  | max. 450 m <sup>2</sup>             |
| d) | Sonstige Randsortimente  | max. 1050 m <sup>2</sup>            |
|    | darunter   |                                     |
|    | Elektrokleingeräte   |                                     |
|    | Haushaltswaren   |                                     |
|    | Büroartikel und -zubehör   | jeweils max. 350 m <sup>2</sup>     |
| e) | Unzulässige Warensortimente  |                                     |

Verkaufsflächen für folgende Sortimente sind unzulässig:

- Nahrungs- und Genußmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie- und Parfümeriewaren
- Bekleidung, Schuhe
- Fotoartikel und optische Geräte, Uhren, Schmuck
- Zweiräder sowie Zweiradteile und -zubehör
- Kfz.-Teile und -zubehör
- Video-Verkauf und -verleih

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern entsprechende Waren lediglich als Geschenkartikel oder als Dekorationsgegenstände und auf begrenzten Aktionsflächen von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> Umfang angeboten werden.

f) Ausnahmsweise zulässige Warensortimente

Verkaufsflächen für sonstige Warengruppen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern

- die Größe der entsprechenden Läden, Abteilungen oder Aktionsflächen nicht mehr als jeweils 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beträgt oder
- die entsprechenden Sortimente nur in Kombination mit Möbeln bzw. sonstigen Einrichtungsgegenständen angeboten werden.

g) Räume für Dienstleistungsunternehmen max. 450 m<sup>2</sup>

h) Gastronomische Einrichtungen für Kunden des max. 600 m<sup>2</sup>  
Einrichtungshauses

Freizeiteinrichtungen für Kinder max. 1.000 m<sup>2</sup>

Die Summen einzelner Verkaufs- und Nutzflächen sollen darüber hinaus folgendermaßen begrenzt werden:

- a) bis h): max. 27.500 m<sup>2</sup>
- b) bis g): max. 9.000 m<sup>2</sup>
- c) bis g): max. 1.500 m<sup>2</sup>

Durch diese Regelungen kann ein angemessener Spielraum für die künftige Entwicklung des Betriebes, insbesondere im Hinblick auf konkurrierende Unternehmen in Braunschweig und Wolfsburg geschaffen werden, während zugleich sichergestellt wird, daß es nicht zu gravierenden Beeinträchtigungen vorhandener Einzelhandelsstrukturen im Einzugsbereich der Stadt Gifhorn kommt.

Auf diese Weise soll die bestehende Kaufkraftbindungsquote der Stadt Gifhorn im Bereich des Wohn- und Einrichtungsbedarfs gesichert und gestärkt werden; mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Stadt ihren landesplanerischen Funktionen und Aufgaben als Mittelzentrum gerecht. Andererseits wird der Bebauungsplan sicherstellen, daß es nicht zu erheblichen Kaufkraftverlagerungen zu Lasten der Gifhorer Innenstadt oder der benachbarten Grundzentren kommt.

## **2. Gemischte Bauflächen**

Für einzelne Teilflächen am südlichen bzw. westlichen Rand des Änderungsbereiches, die bislang der Wohnnutzung oder gewerblichen Zwecken dienen und auch in Zukunft nicht in die Einzelhandelsnutzung einbezogen werden sollen, erfolgt eine Darstellung als gemischte Baufläche (M). Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Mischgebiet (MI) handelt es sich somit lediglich eine verallgemeinerte Darstellung der Nutzungsart.

## **3. Grünflächen**

Die bisherige Darstellung einer Grünfläche am westlichen Rand des Änderungsbereiches wird unverändert beibehalten.

## **4. Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Braunschweiger Straße erschlossen. Als eine der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Innenstadt hat diese bereits eine relativ hohe Verkehrsbelastung von ca. 15.000 KFZ/Tag, insbesondere durch den Individualverkehr. Zur Zeit wird geprüft, inwieweit zusätzlich eine Schienenstrecke für die geplante Regionalstadtbahn im Verlauf dieser Straße realisiert werden kann. Daher werden voraussichtlich verkehrslenkende Maßnahmen im Umfeld des geplanten Sondergebietes (Zu- und Abfahrten, Lage der Pkw-Stellplätze, Einrichtung einer zusätzlichen Signalanlage) erforderlich. Einzelheiten werden in einem Verkehrsgutachten geklärt, das zur Vorbereitung des Bebauungsplanes ausgearbeitet wird. Trotz der voraussichtlichen Zunahme des Pkw-Verkehrs ist es in städtebaulicher Hinsicht grundsätzlich sinnvoll, diesen innenstadtnahen Einzelhandelsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Falls es aus Gründen der künftigen Verkehrsbelastung erforderlich sein sollte, Warensortimente mit besonders hoher Besucherfrequenz oder den Umfang der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche einzuschränken, so wird dies im Detail bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geregelt.

## **4. Natur und Landschaft**

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Die Flächen zwischen den vorhandenen Gebäuden sind größtenteils befestigt und als Stellflächen für Kraftfahrzeuge genutzt. Insofern hat der Änderungsbereich bislang einen unbedeutenden Wert für den Naturhaushalt. Im Zuge der Erweiterung des Möbelhauses wird es erforderlich sein, daß dem künftigen Haupteingang eine größere Zahl von Stellplätzen zugeordnet wird. Hierbei besteht die Möglichkeit, eine vollständige Versiegelung zu vermeiden, indem Versickerungsflächen zwischen den Stellplätzen angelegt werden, die durch Anpflanzungen von Bäumen ergänzt werden. Insofern ergibt sich die Chance, daß es trotz einer höheren baulichen Dichte zu einer Verbesserung in ökologischer Hinsicht kommt. Einzelheiten zu diesem Themenbereich werden im Bebauungsplan geregelt.

## **5. Altlasten**

Der Änderungsbereich ist ein seit mehreren Jahrzehnten durch gewerbliche Nutzungen geprägt. In diesem Gebiet waren früher u. a. eine Glashütte und eine Tankstelle ansässig. Der Landkreis Gifhorn hat darauf hingewiesen, daß in westlich benachbarten Bereichen lokale Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen in der Bodenluft festgestellt wurden. Aufgrund entsprechender Grundwasseruntersuchungen wird die Herkunft dieser Verunreinigungen im Gebiet östlich oder unmittelbar westlich der Braunschweiger Straße vermutet. Seitens des Landkreises wurde eine besondere Berücksichtigung dieses Sachverhaltes im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen, da sich die Quelle der ermittelten Belastungen möglicherweise innerhalb des Plangebietes befindet. Aus diesen Gründen müsse die Abwägung auf der Basis eines entsprechenden Fachgutachtens über die Ursache der festgestellten Beeinträchtigungen sowie möglicher Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen.

Nach Einschätzung der Stadt Gifhorn muß diese Prüfung im Rahmen der ohnehin beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird lediglich eine Umwandlung der Nutzungsart (Sondergebiet „Einrichtungshaus“ anstelle der bisherigen Darstellung als Mischgebiet) vorbereitet. Es gibt keine Anzeichen dafür, daß die vorgesehene Ausweisung als Sondergebiet aufgrund der beobachteten Bodenbelastungen generell in Frage gestellt werden müßte. Daher kann eine entsprechende Untersuchung der Bodenverunreinigungen auf die Ebene des Bebauungsplanes verlagert werden.

## **C) Realisierung der Planung**

Auf der Grundlage der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Überarbeitung des Bebauungsplanes vorgenommen werden, um auch dort anstelle des bislang ausgewiesenen Mischgebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festzusetzen. Nach dem Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit zur Erteilung entsprechender Baugenehmigungen.

Der Landkreis Gifhorn hat mitgeteilt, daß eine archäologische Voruntersuchung vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich ist und daß möglicherweise auch während der Baumaßnahmen eine archäologische Baubegleitung stattfinden muß.

## **D) Flächenbilanz**

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Mischgebiet (MI):	2,9 ha
Grünfläche	0,2 ha



Geplante Darstellungen:

Sondergebiet (Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“):	2.5 ha
Gemischte Baufläche:	0.4 ha
Grünfläche:	0.2 ha

---

Änderungsbereich insgesamt: 3.1 ha

Gifhorn, 13.12.1999



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor