

# URSCHRIFT

## Erläuterungsbericht zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (II. Koppelweg / Wolters Kamp) - Teilplan 2

### A) Allgemeines

#### 1. Anlass der Planung

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes war für den Geltungsbereich der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung zahlreicher neuer Wohngebiete im südlichen Stadtgebiet gab es konkrete Überlegungen die Versorgung mit kirchlichen Einrichtungen für diese Bevölkerung auszuweiten. Seitens der ev.-luth. Paulus Kirchengemeinde war hier die Errichtung eines Gemeindezentrums geplant. Aus diesem Grund wurde der Flächennutzungsplan in der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes in Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - geändert. Der Bau des Gemeindezentrums ist nicht mehr beabsichtigt. Der Bedarf an einer anderen Nutzung, die der derzeitigen Darstellung entspricht, ist ebenfalls nicht vorhanden. Die Baulücke soll daher wieder ihrer ursprünglichen beabsichtigten Zweckbestimmung zugeführt werden. Es wird eine Wohnbaufläche dargestellt, so dass hier eine Wohnbebauung, wie sie in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhanden ist, entstehen kann.

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

Der Änderungsbereich schließt sich nördlich an den II. Koppelweg an und wird im Westen durch die Bebauung entlang der Beethovenstraße, im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Lisztstraße und im Osten durch das Grundstück der Anne-Frank-Schule und des Kindergartens begrenzt. Das Plangebiet ist unbebaut und liegt brach.

#### 3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen. Da insbesondere im südlichen Teil des Landkreises Gifhorn eine überdurchschnittliche Zunahme der Wohnbevölkerung festzustellen ist, erhält die Bereitstellung von Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Gifhorn als zentralem Ort eine besondere Bedeutung.

#### 4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn bislang als Fläche für Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - dargestellt. Die östlich angrenzende Fläche ist als

Fläche für den Gemeinbedarf - Schulen / - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten) - dargestellt. Die übrigen angrenzenden Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete, mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,3, dargestellt. Der II. Koppelweg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich des II. Koppelweges schließen sich Wohnbauflächen an.

## **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn weist den Änderungsbereich als ein Siedlungsgebiet mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt aus und schlägt zur Abhilfe eine Verbesserung der Durchgrünung vor. Damit widerspricht die Darstellung als Wohnbaufläche dem Landschaftsplan nicht. Eine Steigerung des Grünanteils zur Verbesserung der Durchgrünung kann auf Grund der Rahmenbedingungen jedoch nur im Bereich der privaten Gartennutzung erfolgen.

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

Die Fläche stellt eine innerstädtische Baulücke dar. Nach wie vor besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Boden und der Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen, d. h. auch der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind vorrangig bereits erschlossene innerstädtische Flächen zu nutzen.

Wegen der bereits angrenzenden Wohnnutzungen ist eine gleichartige Nutzung der Fläche, da die bisher beabsichtigte Nutzung nicht mehr realisiert werden soll, folgerichtig. Andere Nutzungen, z. B. gewerblicher Art, würden hier zu Konflikten führen. Eine Erweiterung der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf ist nicht erforderlich.

## **B) Planungsinhalte / Darstellungen**

### **1. Wohnbauflächen**

Um dem Charakter des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan gerecht zu werden, wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Auf die weitergehende Differenzierung (z. B. WA oder WR), wie sie in den Nachbargebieten noch vorhanden ist, wird verzichtet. Gleichfalls wird eine durchschnittliche GFZ nicht angegeben. Dies entspricht der allgemeinen Praxis bei allen F-Plan-Änderungen, die die Stadt Gifhorn in den letzten Jahren durchgeführt hat.

### **2. Verkehr**

Das Plangebiet wird über den vorhandenen II. Koppelweg und über eine, im Bebauungsplan noch festzusetzende kleine Erschließungsstraße, erschlossen. Der zusätzliche Verkehr aus dem neu entstehenden Wohnbaugebiet wird, allein wegen der geringen Anzahl an neu entstehenden Wohneinheiten, zu keiner nennenswerten

Änderungen des Verkehrsaufkommens auf dem II. Koppelweg führen. Das Plangebiet ist erschlossen.

### **3. Naturhaushalt**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet keinen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Der Geltungsbereich ist bereits beplant. Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (B-Plan Nr. 40/74 „Wolters Kamp“ 6. Änderung Abschnitt B) vor. Der Bebauungsplan gestattet die Errichtung von Gebäuden und die Versiegelung von Flächen. Gegenüber den nach diesem Bebauungsplan genehmigungsfähigen Nutzungen stellt die Überplanung als Wohnbaufläche keine Verschlechterung dar. Sofern, bei einer noch differenzierten Betrachtung auf der Ebene des Bebauungsplanes, dennoch Ersatzmaßnahmen erforderlich sein sollten, werden diese im Bebauungsplan geregelt.

### **6. Belange der Landwirtschaft**

Die Fläche liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes. Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen.

### **7. Altlasten/Immissionsschutz**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Beeinträchtigungen, insbesondere von Lärm, könnten von dem östlich angrenzenden Schulen und dem Kindergarten ausgehen. Schulen und Kindergärten sind mit Wohngebieten aber untrennbar verbunden. Es sind keine das Wohnen wesentlich beeinträchtigende Belästigungen zu erwarten.

### **8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Über dem Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 839. Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von ca. 74 m über NN nicht überschreiten. Die Trasse wird nachrichtlich übernommen.

## **C) Realisierung der Planung**

Auf der Grundlage der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Überarbeitung des Bebauungsplanes vorgenommen werden, um auch dort anstelle der bislang festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens besteht die Möglichkeit zur Erteilung entsprechender Baugenehmigungen.

## D) Flächenbilanz

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Fläche für Gemeinbedarf 0,65 ha

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und  
Einrichtungen

Geplante Darstellungen:

Wohnbaufläche 0,65 ha

---

Änderungsbereich insgesamt: 0,65 ha

Gifhorn, den



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor