

Stand: 14.05.2001

URSCHRIFT

Erläuterungsbericht

zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes (Eyßelheideweg Ost) - Teilplan 2

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung

Die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang als Industriegebiet bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da der Bebauungsplan bereits seit 1967 gültig ist, war die Baunutzungsverordnung von 1962 bei der Beurteilung von Bauvorhaben anzuwenden. Auf dieser Rechtsgrundlage haben sich in den letzten Jahren eine Reihe von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet angesiedelt.

Durch diese Projekte wurde die Funktion der Stadt Gifhorn als Mittelzentrum und als Versorgungsschwerpunkt gestärkt. Die zusätzlich entstandenen Verkaufsflächen werden überwiegend durch ein SB-Warenhaus mit Shop-Zone und durch einen Bau- und Heimwerkermarkt belegt.

Mit diesen Betrieben entstanden zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, die das Warenangebot in der Innenstadt, welches vorrangig vom Facheinzelhandel geprägt ist, sinnvoll ergänzen. Eine weitere Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe im südlichen Stadtgebiet wäre jedoch aus städtebaulicher Sicht bedenklich; dies gilt insbesondere im Hinblick auf eventuelle Fachmärkte mit innenstadt-typischen Warensortimenten.

Außerdem sollen die als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesenen Flächen vorrangig der Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, im Handwerk oder sonstigen Branchen dienen, die auf Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung angewiesen sind.

Vor diesem Hintergrund sollen die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen herbeigeführt werden, um eine Bestandssicherung und –entwicklung des vielfältigen Facheinzelhandels in der Innenstadt zu unterstützen; andererseits sollen die bestehenden Gewerbegebiete weiterhin vorrangig für die Ansiedlung von Arbeitsstätten im produzierenden Wirtschaftssektor genutzt werden.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Braunschweiger Straße, nördlich des Allerkanals und östlich der Bahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen. Nach Norden schließt sich das Betriebsgelände der Firma Continental-Teves an.

Das Plangebiet ist überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut; im Bereich beiderseits des Eyßelheideweges haben sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. In den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes dominieren kleinere Gewerbebetriebe; vereinzelt existieren dort außerdem private Bildungsstätten, kirchliche Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.

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.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn bislang als Industriegebiet (GI) mit einer Baumassenzahl von 9,0 dargestellt. Die Teilflächen südlich des Eyßelheideweges sind bislang als Gewerbegebiet (GE) mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt.

5. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn ist die Braunschweiger Straße (Abschnitt nördlich des Eyßelheideweges) als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eingestuft; der südlich anschließende Abschnitt der Braunschweiger Straße und der Eyßelheideweg sind als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die Entwurfskonzeption für eine Regional-Stadtbahn im Großraum Braunschweig sieht die Einrichtung eines Haltepunktes am westlichen Rand des Plangebietes in Höhe des Eyßelheideweges vor.

Im Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn werden die bebauten Flächen als „Siedlungsgebiete mit geringem Grünanteil bzw. geringer Strukturvielfalt“ bewertet. Daher wird eine Verbesserung der Durchgrünung und die Ergänzung von Baumpflanzungen im Straßenraum vorgeschlagen.

Über dem westlichen Teil des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 812; in diesem Bereich sind Beschränkungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu beachten.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung soll eine ausgewogene Entwicklung des Einzelhandels im Bereich der Stadt Gifhorn gefördert werden. Deshalb sollen die vorhandenen Standorte großflächiger Einzelhandelsunternehmen als Sondergebiete nach § 11 (3) der Baunutzungsverordnung dargestellt werden.

Mit der Darstellung der übrigen Flächen als Gewerbegebiet soll verdeutlicht werden, dass in diesen Bereichen vorwiegend sonstige gewerbliche Nutzungen erhalten bzw. entwickelt werden sollen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden diese Zielvorstellungen durch entsprechende Festsetzungen über zulässige Warensortimente und über die jeweilige Größe der Verkaufsflächen konkretisiert.

Ein Teilbereich unmittelbar nördlich des Allerkanales wird als gemischte Baufläche dargestellt, weil dies den bereits vorhandenen Nutzungen (einschließlich vereinzelter Wohnnutzung) am ehesten entspricht.

In Anbetracht der bereits existierenden Flächennutzung und der beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele kann von einer Untersuchung sonstiger Planvarianten abgesehen werden. Nähere Einzelheiten zu konkreten Teilflächen werden im Abschnitt B dieses Erläuterungsberichtes abgehandelt.

B) Darstellungen

1. Sondergebiete

Für die bereits existierenden Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden detaillierte Festsetzungen formuliert, um die bereits angebotenen Warensortimente rechtlich festzuschreiben und um darüber hinaus einen gewissen Spielraum für Veränderungen der Angebotspalette zu ermöglichen. In jedem Fall sollen Verkaufsflächen für innenstadtypische Warensortimente entweder völlig ausgeschlossen oder auf geringe Abmessungen beschränkt werden.

Nördlich des Eyßelheideweges erfolgt daher eine Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ (ca. 2,8 ha). An dieser Stelle befindet sich seit 1999 ein Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel. Die derzeit angebotene Warenpalette soll bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als zulässiges Sortiment festgesetzt werden. Sonstige Warengruppen sollen hingegen durch die textlichen Festsetzungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Eine ca. 4,0 ha große Fläche südlich des Eyßelheideweges wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ dargestellt. In diesem Bereich wurde im

Herbst 1998 ein SB-Warenhaus mit einer Shop-Zone, einem Technik-Fachmarkt und einem Schuh-Fachmarkt realisiert. Auch für dieses Teilgebiet soll der Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen regeln, dass die dort bislang verkauften Warengruppen auch in Zukunft als zulässige Sortimente festgeschrieben werden. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen, insbesondere für innenstadttypische Warensortimente, soll ausgeschlossen werden.

Unmittelbar westlich der Braunschweiger Straße befand sich über mehrere Jahrzehnte ein Möbelhaus. Seit einigen Jahren wird dieses Gebäude durch einen SB-Möbel-Markt und einen Sonderpostenmarkt genutzt. Die westlich angrenzenden Flächen nördlich der Straße „Am Allerkanal“ sind mit mehreren gewerblich genutzten Gebäuden bebaut, die überwiegend durch eine Baufirma genutzt werden.

Für diesen Bereich wird ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt/Einrichtungs- und KFZ-Bedarf“ (ca. 2,0 ha) dargestellt. Auch hier soll die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Es ist beabsichtigt, dort vorrangig Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Möbel und Einrichtungsbedarf zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen auch entsprechende Gebäude für den Handel mit Kraftfahrzeugen oder mit KFZ-Zubehör zugelassen werden; diese Nutzungen sind einerseits unschädlich für die Einzelhandelsentwicklung im übrigen Stadtgebiet, außerdem hat sich im Bereich Braunschweiger Straße / Wolfsburger Straße bereits eine gewisse Konzentration entsprechender Nutzungen mit einem gegenseitigen Synergie-Effekt herausgebildet.

Nach Ermittlungen der IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verfügt das Mittelzentrum Gifhorn über ein potentielles Marktgebiet von 95.000 bis 100.000 Einwohnern. Die Darstellung der oben beschriebenen Sondergebiete und eine sorgfältige Abgrenzung der zulässigen Warensortimente im Bebauungsplan tragen dazu bei, die Versorgung dieses Einzugsbereiches zu sichern und eine ausgewogene Weiterentwicklung der Handelsstrukturen zu unterstützen.

2. Gewerbegebiete (GE)

Die Gebiete östlich und westlich des Sondergebietes SO 2 (bisherige Darstellung als Industriegebiet) werden als Gewerbegebiete (GE) dargestellt. Diese Darstellung und eine entsprechende Konkretisierung im Bebauungsplan wird den bereits bestehenden bzw. in Zukunft angestrebten Nutzungen (Handwerk, produzierendes Gewerbe, ggfs. Dienstleistungsbetriebe) am ehesten gerecht.

Teilflächen südlich des Eyßelheideweges, die bislang bereits als Gewerbeflächen (GE) dargestellt sind, sollen auch in Zukunft entsprechend ausgewiesen werden, sofern nicht eine Darstellung als Sondergebiet oder als gemischte Baufläche vorgesehen ist.

Mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entfallen, da in diesem Fall die

Baunutzungsverordnung von 1990 zur Anwendung kommt. Darüber hinaus sollen textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sicherstellen, dass Verkaufsflächen für innenstadttypische Warengruppen generell ausgeschlossen werden oder auf geringe Größenordnungen beschränkt werden.

3. Gemischte Bauflächen (M)

Der Bereich unmittelbar nördlich des Allerkanales wird als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Diese Nutzungsart wird der bestehenden Funktionsmischung eher gerecht als die bisherige Ausweisung eines Gewerbegebietes. Außerdem bietet sich die reizvolle Lage am Allerkanal mit dem hier besonders ausgeprägten Baumbestand dafür an, eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe (z.B. Dienstleistungsunternehmen) gezielt zu fördern.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Braunschweiger Straße, den Eyßelheideweg und die Wolfsburger Straße in das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Somit ist ein ausreichend leistungsfähiger Anschluss für die dargestellten Gewerbe- und Sondergebiete gesichert. Gelegentlich wird jedoch bei außerordentlich starkem Verkehrsaufkommen durch PKW-Kunden (z.B. an Sonnabenden) die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht. Daher soll eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens vermieden werden; auch aus diesem Grunde ist es sinnvoll, die planungsrechtliche Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe zu begrenzen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird untersucht, inwieweit der Verkehrsablauf an den Grundstücksein- und -ausfahrten am Eyßelheideweg durch bauliche oder verkehrsregelnde Maßnahmen verbessert werden kann.

Die aktuelle Konzeption für die Einrichtung einer Regional-Stadtbahn auf der bestehenden Nebenbahnstrecke Braunschweig-Gifhorn-Uelzen sieht die Schaffung einer Haltestelle am westlichen Rand des Änderungsbereiches vor. Nähere Einzelheiten über dieses Projekt sind in einem gesonderten Verfahren zu klären und noch nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplan-Änderung. Im Kreuzungsbereich Braunschweiger Straße / Eyßelheideweg befinden sich Bushaltestellen von mehreren Linien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Gifhorn (VLG). Somit verfügt das Plangebiet über eine relativ günstige ÖPNV-Anbindung.

5. 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 relativ geringen Wert für den Naturhaushalt.

Einzelne Grundstücksbereiche, vor allem nördlich des Eyßelheideweges weisen einen relativ dichten Baumbestand auf; hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um Nadelgehölze mit einer vergleichsweise geringen Artenvielfalt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch der bisher gültige Bebauungsplan dieses Gebiet bereits als Industriegebiet festsetzt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Baurechte vorbereitet; es handelt sich lediglich um die Neuausweisung von Sondergebieten und gemischter Bauflächen anstelle der bisherigen Darstellung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten. Insofern ist eine Darstellung von Kompensationsmaßnahmen für beabsichtigte Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild nicht erforderlich.

Weitere Details zu diesem Themenbereich werden im Bebauungsplan-Verfahren behandelt.

6. Altlasten/Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über Altlasten-Standorte im Änderungsbereich vor.

Der Landkreis Gifhorn als untere Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde hat mitgeteilt, dass sich nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters keine Altablagerungen im Plangebiet befinden. Weiterhin hat der Landkreis mitgeteilt, dass ihm derzeit keine Kenntnisse über sogenannte Altstandorte vorliegen (ehemalige gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen u.U. mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde). Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Kenntnisse über Altstandorte in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen seien, da auf Grund der Lage des Plangebietes das Vorhandensein solcher Standorte nicht auszuschließen sei.

Der Stadt Gifhorn ist in diesem Zusammenhang bekannt, dass im Südwesten des Plangebietes ein Klärteich für einen Industrieunternehmen in Betrieb war. Diese Anlage ist jedoch inzwischen beseitigt. An derselben Stelle wurde anschließend ein Regenrückhaltebecken für ein privates Bauvorhaben angelegt. Insgesamt liegen der Stadt keine Anhaltspunkte vor, die einer künftigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen oder Sondergebieten entgegenstehen. Nähere Ermittlungen werden noch Gegenstand der Bebauungsplan-Aufstellung sein.

In immissionsschutztechnischer Hinsicht ergeben sich folgende Konsequenzen aus der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Im Teilgebiet nördlich des Eyßelheideweges entfällt die bisherige Darstellung von Industriegebiet; stattdessen erfolgt eine Darstellung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ bzw. als gewerbliche Baufläche. Hiermit wird eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet. Ein

Fortbestand der Nutzungsart „Industriegebiet“ ist für die bestehenden Betriebe nicht erforderlich.

Im Teilgebiet südlich des Eyßelheideweges wird die bisherige Darstellung von Gewerbegebiet teilweise beibehalten und in den übrigen Bereichen in „Sondergebiet“ bzw. in „gemischte Baufläche“ geändert. Nach entsprechender Änderung des Bebauungsplanes wird hierdurch die Zulässigkeit von Immissionen im Bereich der gemischten Baufläche verringert. Da es in diesem Bereich bislang keine Betriebe mit stärkeren Lärmquellen gibt, sind keine erheblichen Einschränkungen für die ausgeübten Nutzungen zu erwarten. Vielmehr wird die Umwandlung in eine gemischte Baufläche (Festsetzung im B-Plan als Mischgebiet) dazu führen, dass ein größerer Spielraum für die künftige bauliche Nutzung der entsprechenden Grundstücke entsteht (z.B. Wohnen + Kleingewerbe).

7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Die Richtfunktrasse Nr. 812 wird in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Weiterhin wurde eine Ferngas-Leitung der Avacon AG, die sich innerhalb der Verkehrsfläche des Eyßelheideweges befindet, nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

C) Realisierung der Planung

Für die überwiegenden Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um eine Aktualisierung der Planungsziele bzw. um eine Anpassung an die vorhandene Flächennutzung. Auf der Basis der Flächennutzungsplan-Änderung wird eine Überarbeitung des Bebauungsplanes vorgenommen. Dieser wird die Grundlage für die Beurteilung von Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen bilden und somit als planungsrechtliches Instrument zur Steuerung künftiger Einzelhandels- und Gewerbeansiedlungen dienen.

D) Flächenbilanz

Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Industriegebiet (GI):	ca. 6,6 ha
Gewerbegebiet (GE):	ca. 13,7 ha
Verkehrsflächen:	ca. 1,2 ha

Geplante Darstellungen:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 9,7 ha
Sondergebiet (Zweckbestimmung: „SB-Warenhaus“):	ca. 4,0 ha
Sondergebiet (Zweckbestimmung: „Bau- und Heimwerkermarkt“)	ca. 2,2 ha
Sondergebiet (Zweckbest.: „Möbelmarkt/Einrichtungs- und KFZ-Bedarf“)	ca. 2,0 ha
Gemischte Baufläche:	ca. 2,4 ha
Verkehrsfläche:	ca. 1,2 ha
<hr/>	
Änderungsbereich insgesamt:	ca. 21,5 ha

Gifhorn, 18.06.2001



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor