

URSCHRIFT

Erläuterungsbericht zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (Hamburger Straße Südost) - Teilplan 2

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung sollen die Voraussetzungen für eine angemessene Entwicklung der Wohnbebauung sowie für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben im Nordosten des Stadtgebietes geschaffen werden.

In diesem Bereich befinden sich bereits einige bebaute Grundstücke, für die aufgrund der z.Z. unbefriedigenden Situation, insbesondere im Hinblick auf deren Erschließung, eine planerische Ordnung erforderlich wird. Dabei soll die Wohnbebauung in beschränktem Maße ausgeweitet werden, um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes zu erzielen.

Entlang der Hamburger Straße befindet sich eine größere Freifläche, für die eine Nutzung als Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche sinnvoll erscheint.

Hierfür ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn zu überarbeiten und in Teilen zu ändern sowie einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet wird im Westen durch die Hamburger Straße und im Süden durch das Grundstück des Christinenstiftes sowie einen Graben begrenzt. Im Osten und Norden orientiert sich die Grenze entlang von vorhandenen Grundstücksgrenzen bzw. verläuft in dem gedachten Abstand von einer Bautiefe am bisherigen Siedlungsrand. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,89 ha.

Entlang des Von-Hammerstein-Weges im Süden sowie entlang der Hamburger Straße im Norden des Geltungsbereiches besteht bereits Wohnbebauung. Nördlich des Von-Hammerstein-Weges sind bereits diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Zwischen diesen beiden Bereichen liegen Freiflächen, die derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, bzw. mit Gehölzen bestanden sind.

3. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Plangeltungsbereich die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu. Der Bereich liegt außerdem im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III a. Entsprechend eines Musterverordnungs-

textes der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen. Nutzungen, die diesen Bestimmungen entgegenstehen, sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 ist der größte Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein ca. 45 m breiter Streifen, der sich im Osten an das ausgewiesene Wohngebiet anschließt ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

5. Sonstige Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt die Begrenzung der Siedlungsentwicklung entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Der vorhandene gut eingegrünte Ortsrand sollte erhalten bleiben; im Südosten sollte der vorhandene Ortsrand landschaftstypisch eingegrünt werden.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 trifft zu dem Plangebiet keine Aussage.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 wird der im Osten an die vorhandene Wohnbebauung grenzende Bereich als Biotoptyp „Grünland“ mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beschrieben. Der Maßnahmen- und Entwicklungsplan empfiehlt den Erhalt der Grünlandnutzung für diese Fläche.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung soll zum einen die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert und in geringem Maße erweitert werden. Zum anderen soll entlang der Hamburger Straße ein Bereich als Mischgebiet auch für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Hierdurch soll eine sinnvolle Bebauung der Verkehrsachse Hamburger Straße ermöglicht werden sowie eine Abrundung des Siedlungsgebietes in diesem Bereich erfolgen.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Gemischte Bauflächen (M)

Die vorhandene Bebauung entlang der Hamburger Straße und die dazwischen liegenden Freiflächen werden als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Konkretisierung als Mischgebiet erfolgt auf der Stufe des Bebauungsplanes. Hiermit wird der verkehrsgünstigen Lage und Struktur der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so daß diesbezüglich eine Nutzungsänderung stattfindet und die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden den vorhandenen Strukturen angemessen festgeschrieben. Für die bereits bebauten Bereiche treten somit keine Änderungen ein, und für die geplante Bebauung kann hierdurch eine der Ortslage angepaßte Bauweise sichergestellt werden.

2. Wohnbauflächen (W)

Der Bereich der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der im Anschluß daran befindlichen Freiflächen wird ab einem Abstand von ca. 75 m von der Hamburger Straße als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Im Osten wird die Wohngebietsdarstellung um eine Grundstückstiefe von ca. 45 m erweitert, um eine sinnvolle Erschließung des Gebietes durch eine Ringstraße zu erzielen.

3. Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Hamburger Straße gut an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Flächen für Verkehrsanlagen werden nicht konkret festgelegt, sondern werden innerhalb der Bauflächen auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Zur inneren Erschließung des Geltungsbereiches ist die Erstellung eines leistungsfähigen Verkehrs- und Versorgungsnetzes vorgesehen.

4. Natur und Landschaft

In dem nördlich und östlich an die vorhandene Bebauung angrenzenden Areal befinden sich derzeit Gehölzbestände, Grünlandflächen sowie als Gärten genutzte Flächen. Die Bedeutung dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie der Erlebniswert des Landschaftsbildes in diesem Bereich sind als gering bis mittel zu bewerten (im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 wurden sie als zum Siedlungsgebiet zugehörig eingestuft). In Bezug auf die Schutzgüter „Luft“ und „Wasser“ gilt gleiches; das Schutzgut „Boden“ wird durch die vorgesehene Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Neben der Anlage einer neuen Erschließungsstraße wird die Erstellung von Wohn- und Gewerbegebäuden mit den damit verbundenen Stellplätzen und befestigten Freiflächen erfolgen. Somit wird durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der zu kompensieren ist.

Da die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nur teilweise im Plangebiet selbst realisiert werden können, ist ein weiterer Ausgleich an anderer Stelle erforderlich. Es ist beabsichtigt, dies auf geeigneten städtischen Grundstücken durchzuführen und eine Kostenerstattung durch die begünstigten Anlieger des Plangebietes in Einzelverträgen zu regeln. So soll eine Fläche im Bereich der Ise in Gamsen in ihrer Funktion erhalten und ökologisch aufgewertet werden. Ein angemessener ökologischer Ausgleich wird somit auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. durch entsprechende vertragliche Regelungen sichergestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind daher keine konkreten Darstellungen von Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5. Belange der Landwirtschaft

Bei den im östlichen Geltungsbereich liegenden, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft handelt es sich um Grünlandflächen wie Wiesen und Weiden. Diese Flächen werden in einer Breite von ca. 45 m (eine Grundstückstiefe sowie Planstraßenbreite) als Wohnbauflächen überplant. Die vorgesehene Planung erfolgte in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern.

6. Immissionsschutz / Altlasten

Im Westen grenzt die innerörtliche Hauptverkehrsstraße „Hamburger Straße“ an den Plangeltungsbereich. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn von 1995 prognostizierte für die Jahre 2000/2005 für diesen Bereich der Hamburger Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 20.200 Kfz pro Tag (1992 wurden hier 16.400 Kfz/Tag gezählt). Die zwischenzeitlich vorliegende Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Gifhorn von 2002 prognostiziert nunmehr für den betreffenden Bereich der Hamburger Straße für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 21.200 Kfz pro Tag (die auf den Zählergebnissen aus den Jahren 1998 bis 2002 beruhende Analysebelastung lag hier bei 17.050 Kfz/Tag und ist somit derzeit noch unterhalb des ehemals prognostizierten Wertes für die Jahre 2000/2005).

Da es sich bei der Hamburger Straße um einen bestehenden Verkehrsweg und bei dem Plangebiet um einen vorbelasteten Bereich (mit größtenteils vorhandener Bebauung – insb. entlang der Hamburger Straße) handelt, sind die von der Hamburger Straße ausgehenden Lärmemissionen von den Anliegern hinzunehmen. Zudem tritt durch die vorgesehene Bauleitplanung keine Änderung dieser Situation ein.

Neu hinzukommende Wohnnutzungen sind erst in einem Abstand von ca. 75 m zur Hamburger Straße vorgesehen. Da diese zudem durch die geplante Mischgebiets-

Bebauung von der Hamburger Straße abgeschirmt werden, sind hier keine Konflikte hinsichtlich Verkehrslärm zu erwarten. Selbst möglicherweise auftretende Lärmwertüberschreitungen im Bereich von Wohnbebauung sind in Abwägung der geringen Zahl der möglichen, hinzukommenden Wohneinheiten mit den dagegenstehenden Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle oder Schallschutzwände hinzunehmen. Zudem würden aktive Lärmschutzmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Bereich bedeuten.

Darüber hinaus genügen die baulichen Anforderungen, die heutzutage an die Wärmeisolierung von Gebäuden gestellt werden, in der Regel ebenfalls den Anforderungen, die an den Lärmschutz innerhalb von Gebäuden gestellt werden, so daß hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen von der Hamburger Straße keine weiteren Vorkehrungen zu treffen sind.

Im Süden verläuft in einem Abstand von ca. 100 m die übergeordnete Hauptverkehrsstraße B 188. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn von 1995 prognostizierte für die Jahre 2000/2005 für diesen Bereich der B 188 eine Verkehrsbelastung von ca. 18.350 Kfz pro Tag (1992 wurden hier 15.550 Kfz/Tag gezählt). Die zwischenzeitlich vorliegende Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Gifhorn von 2002 prognostiziert nunmehr für den betreffenden Bereich der B 188 für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 20.000 Kfz pro Tag (die auf den Zählergebnissen aus den Jahren 1998 bis 2002 beruhende Analysebelastung lag hier bei 18.300 Kfz/Tag und entspricht somit in etwa dem ehemals prognostizierten Wert für die Jahre 2000/2005).

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden die möglichen Lärmbelastungen durch die B 188 auf die vorgesehene Wohnbebauung näher untersucht und ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen oder Nutzungsregelungen festgesetzt.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Lärmschutzes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen ggf. weitergehende Vorgaben.

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

7. Trinkwasserschutz

Der Planbereich liegt im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III a. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen.

C) Realisierung der Planung

Die Ausweisung eines Mischgebietes sowie eines allgemeinen Wohngebietes ist auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. In dem entsprechenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der jeweiligen Flächennutzungen konkretisiert. So ist u.a. vorgesehen, innerhalb des Mischgebietes die sonst zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten auszuschließen.

Zur Sicherung der Einzelhandels- und Gewerbestrukturen in der Gifhorner Innenstadt sowie in den benachbarten Nahversorgungsstandorten soll ebenfalls die Zulässigkeit der Verkaufsflächen und Warensortimente näher festgelegt werden. Hier ist vorgesehen, Verkaufsflächen ab ~300 m² sowie Warensortimente wie z.B. Lebensmittel des täglichen Bedarfs, Bekleidung/Schuhe, Spielwaren, Unterhaltungselektronik und Uhren/Schmuck auszuschließen.

D) Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 28.900 m²

bisherige Darstellungen:

Wohnbaufläche / allgemeine Wohngebiete ca. 22.500 m²

Flächen für die Landwirtschaft ca. 6.400 m²

zukünftige Darstellungen:

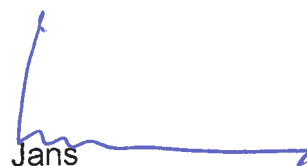
Wohnbauflächen ca. 16.400 m²

Gemischte Bauflächen ca. 12.500 m²

Gifhorn, 08.07.2003



Birth
Bürgermeister

Jans
Stadtdirektor