

Erläuterungsbericht zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ("Vor der Walke" - Teilplan 2)

Anlaß der Planung:

In der Stadt Gifhorn besteht seit mehreren Jahren ein deutlicher Mangel an Wohnbauflächen. Vor allem der Zuzug von Aussiedlern aus der ehemaligen UdSSR führt dazu, daß die Einwohnerzahl derzeit um mehr als 1000 Personen pro Jahr ansteigt. Ein wesentlicher Rückgang ist gegenwärtig noch nicht absehbar. Da die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen weitgehend ausgeschöpft sind, ist eine Ausweisung zusätzlicher Flächen unumgänglich. Hierbei sollen geeignete Bereiche in günstiger Entfernung zur Innenstadt vorrangig einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, auf einer ca. 1,2 ha großen Fläche an der Nordseite der Konrad-Beste-Straße eine flächensparende, verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Raumordnung und Landesplanung

Im System der zentralen Orte ist Gifhorn als Mittelzentrum ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich u. a. eine besondere Verantwortung für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Durch die geringe Entfernung zum Stadtkern (ca. 1,6 km) wird eine Minimierung des Verkehrsaufkommens begünstigt; zugleich trägt die bauliche Nutzung dieses innerstädtischen Grundstückes zu einem verringerten Flächenverbrauch in den äußeren Bereichen des Stadtgebietes bei und wird somit den landesplanerischen Zielen zur Vermeidung von Zersiedelungen gerecht.

Geltungsbereiche

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt zwei Teilbereiche, die sich wie folgt eingrenzen lassen:

Der südliche Änderungsbereich (ca. 2,56 ha) wird im Norden vom Kirchweg, im Westen vom Walkeweg, im Osten vom Betriebsgrundstück des Wasserwerkes und im Süden von der Konrad-Beste-Straße begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für dieses Gebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt; lediglich am östlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich eine ca. 0,5 ha große Fläche für die Forstwirtschaft.

Der nördliche Änderungsbereich, der im wesentlichen für die Entwicklung ökologischer Ersatzmaßnahmen genutzt werden soll, wird im Norden vom Wilscher Weg, im Südosten von der Bundesstraße B 188 und im Westen vom Gelände des Bundesgrenzschutzes begrenzt. Dieser Bereich (ca. 2,65 ha) ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Der südliche Änderungsbereich weist an seinem westlichen Rand eine Fläche mit lockerer Bestockung aus ca. 30 jährigen Nadelbäumen sowie einzelnen z. T. älteren Laubbäumen auf. Der Bewuchs wird wegen seines Alters und seiner Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild als erhaltenswert

ft. Östlich angrenzend schließt sich die zur Bebauung vorgesehene Fläche an, auf der im Jahre 1980 eine Aufforstung vorgenommen wurde. Sie besteht überwiegend (ca. 70 %) aus Stieleichen; darüber hinaus sind zu etwa gleichen Anteilen die Baumarten Kiefer, Roteiche und Bergahorn vorhanden. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde handelt es sich hierbei um einen in Teilbereichen bereits sehr gut entwickelten Waldbestand, wobei vor allem im nördlichen Teil, etwa entlang des Kirchweges, die Bäume gut angewachsen seien. Die seinerzeitige Aufforstung erfolgte allerdings nicht auf der Grundlage eines integrierten Grünordnungskonzeptes im Rahmen der Bauleitplanung, sondern lediglich mit dem Ziel, ein Stück städtischen Grundbesitz einer Nutzung zuzuführen und nicht brachliegen zu lassen. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich wiederum ein relativ dichter Bewuchs, der wesentlich durch einige Reihen hoher Pappeln geprägt ist. An dieser Stelle befinden sich auch zwei kleine Teiche, die derzeit als Fischteiche privat genutzt werden.

Entlang der Nordseite der Konrad-Beste-Straße hat sich über eine Fläche von ca. 0,1 ha eine Vegetation herausgebildet, die die charakteristischen Merkmale eines Sandmagerrasens aufweist. Die untere Naturschutzbehörde vertritt die Auffassung, daß es sich bei dieser Pflanzengesellschaft um einen nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes besonders geschützten Biotop handelt, was allerdings vom BUND in Abrede gestellt wird. Darüber hinaus wurde auch in benachbarten Bereichen eine für brachgefallene Flächen typische Ruderalvegetation (Pflanzenarten, die u. a. auch auf Ackerrandstreifen und auf Schuttplätzen vorkommen), festgestellt.

Der nördliche Änderungsbereich wird - wie auch das Plangebiet an der Konrad-Beste-Straße - zur Zeit von der Landwirtschaft nicht genutzt. In etwa 100 m Abstand vom Wilscher Weg wurde ein Regenrückhaltebecken gebaut, das nach einer naturnahen Eingrünung auch für Zwecke der Naherholung dienen soll. Der Bereich zwischen dem Wilscher Weg und dem Rückhaltebecken ist derzeit als Brachfläche mit einer relativ geringen Artenvielfalt zu beurteilen. Dagegen hat sich auf der dreiecksförmigen Parzelle an der B 188 teilweise ein naturnaher Strauchbestand entwickelt, außerdem sind erste Ansätze einer Magerrasenvegetation festzustellen, die jedoch von anderen Pflanzenarten (z. B. Rainfarn) stark durchsetzt und in ihrer Entwicklung hierdurch beeinträchtigt ist.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Es ist beabsichtigt, eine verdichtete Wohnbebauung an der Nordseite der Konrad-Beste-Straße zu entwickeln. Die vorhandenen Baumbestände auf den östlich und westlich benachbarten Flächen werden, insbesondere im Hinblick auf das Landschaftsbild, als erhaltenswert beurteilt; zur Verdeutlichung dieses Planungszieles wurden die entsprechenden Grundstücke in den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung soll im Bereich der bisherigen Aufforstungsfläche erfolgen. Wegen der besonders günstigen, innenstadtnahen Lage des Gebietes und des noch relativ geringen Alters der angepflanzten Bäume wird dieser Eingriff für vertretbar gehalten. Ein angemessener Ersatz für die vorhandenen Anpflanzungen kann im nördlichen Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung hergestellt werden; im Zusammenhang mit der Eingrünung des Regenrückhaltebeckens ist eine naturnahe Gestaltung der dortigen Brachflächen beabsichtigt. Eine Konkretisierung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Planungsinhalte, Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der geplanten Bebauung nördlich der Konrad-Beste-Straße erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche. In den übrigen Teilen der beiden Geltungsbereiche dieser Flächennutzungsplanänderung ist eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen.

erkehr

Die geplante Bebauung wird über die Konrad-Beste-Straße und den Walkeweg an die Celler Straße angebunden und liegt somit in günstiger Entfernung zum innerörtlichen Hauptstraßennetz, so daß das Plangebiet auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Für Fußgänger und Radfahrer steht außerdem der Kirchweg als gefahrlose Wegeverbindung in die Innenstadt zur Verfügung.

Landespflege/Landschaftsschutz/Grünflächen

Geändert durch Maßgabenverfügung
vom 11.08.1995 (s. Seite 5)



Unmittelbar westlich und östlich der geplanten Wohnbebauung werden ~~Grünflächen dargestellt~~, um diese Bereiche als Erholungs- bzw. ~~Freiflächen-planungsrechtlich~~ abzusichern und um günstige ~~Voraussetzungen~~ für die Erhaltung des dort vorhandenen Baumbestandes zu schaffen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung bzw. der öffentlichen Auslegung vertraten die untere Naturschutzbehörde und die Forstämter die Auffassung, daß es sich bei dem aufgeforsteten Bereich um ökologisch bedeutsame Waldflächen handelt; es wurde daher gefordert, daß ein Teil der Anpflanzung zu erhalten sei. Aus der Sicht der Stadt ist jedoch eine besonders hohe Schutzwürdigkeit dieses Gebietes derzeit nicht gegeben; aufgrund des noch relativ geringen Alters der Aufforstung wird ein Eingriff für vertretbar gehalten, da wesentliche städtebauliche Gründe für eine bauliche Nutzung dieser Fläche sprechen:

Hierzu zählen die günstige Lage zum Stadtzentrum, die unmittelbar am Gebiet vorhandene technische Infrastruktur und die kurzfristige Verfügbarkeit der Fläche. Alternativen zur Verwirklichung einer innenstadtnahen Wohnbebauung stehen derzeit nicht zur Verfügung, nachdem die Baulandreserven im Südosten des Stadtgebietes mittlerweile ausgeschöpft sind. Zwar ist längerfristig eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Norden vorgesehen; dies ist jedoch erst nach Fertigstellung entsprechender Erschließungsstraßen und Lärmschutzvorkehrungen möglich, so daß auf eine Bebauung im Gebiet "Vor der Walke" angesichts des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Gifhorn nicht verzichtet werden kann. - Einzelheiten zur Erhaltung von Gehölzen und Bäumen entlang des Kirchweges und zur detaillierten Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Inhalt der verbindlichen Bauleitplanung.

Es ist jedoch zweifellos erforderlich, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen. Aus diesem Grunde werden im nördlichen Geltungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Sowohl die Lage, als auch die Größe dieser Flächen wurden im Vorfeld dieser Bauleitplanung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die entsprechend ausgewiesene Fläche zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Wilscher Weg (ca. 1 ha) soll mit ortstypischen Laubbäumen bepflanzt werden, um einen angemessenen Ersatz für die nahezu gleich große Anpflanzung nördlich der Konrad-Beste-Straße zu verwirklichen. Am östlichen Rand der für Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Fläche wurde eine Anpflanzung von Gehölzen auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes durchgeführt, der im Zusammenhang mit der Konzeption des Regenrückhaltebeckens ausgearbeitet wurde. Die nunmehr vorgesehene Pflanzung von Laubbäumen auf den unmittelbar angrenzenden, bisherigen Brachflächen bildet eine sinnvolle Ergänzung der bereits realisierten Gehölzanpflanzungen. Das Regenrückhaltebecken ist als Wasserfläche dargestellt; die seitlich angrenzenden Flächen werden als Grünfläche dargestellt, um u. a. die Erholungsfunktion in diesem Bereich zu verdeutlichen. Dabei sind ausschließlich umweltschonende Formen der Naherholung (z. B. Spaziergänge) vorgesehen; Freizeitaktivitäten, die dem Schutzbedürfnis der künftigen Anpflanzungen widersprechen, sollen ausgeschlossen werden. Das südlich benachbarte Flurstück (ca. 0.37 ha) ist wiederum als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. In diesem Bereich soll ein Ersatz für den besonders geschützten Biotop

... werden, der sich an der Nordseite der Konrad-Beste-Straße herausgebildet hat und eine Fläche von ca. 0,1 ha umfaßt. Eine entsprechende Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde liegt

Aufgrund der bestehenden Ansätze einer entsprechenden Vegetationstruktur ist der Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens besonders geeignet, um die vorgesehene Ersatzmaßnahme zu verwirklichen. Insgesamt sind 1,42 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen werden als ausreichend groß erachtet, um eine angemessene Kompensation der künftigen Eingriffe in den Naturhaushalt (Entfernung von Laubgehölzen, Flächenversiegelung und Beseitigung des besonders geschützten Biotopes) herzustellen. Nähere Einzelheiten über die Ausgestaltung der vorgesehenen Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan geregelt.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Es ist vorgesehen, die künftige Wohnbebauung an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen in der Konrad-Beste-Straße anzuschließen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Leitungen, Fernmeldeanlagen etc. vorgesehen.

Trinkwasserschutz

Die Festlegung von Trinkwasserschutzzonen für das Gebiet der Stadt Gifhorn wird zur Zeit von den zuständigen Fachbehörden (Niedersächsisches Amt für Bodenforschung, Bezirksregierung Braunschweig) vorbereitet. Nach dem aktuellen Schutzgebietsvorschlag ist davon auszugehen, daß das Plangebiet der Schutzzone IIIa zuzuordnen ist, die weite Flächen im Nordwesten der Stadtgebietes umfassen wird. Demnach ist eine Wohnbebauung grundsätzlich zulässig; Einzelheiten zu entsprechenden Auflagen ergeben sich aus den konkreten Schutzgebietsbestimmungen.

Im Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich Trinkwasserbrunnen, die jedoch außer Betrieb gesetzt sind und nur noch für eventuelle Notfälle verwendet werden sollen. Auch das Betriebsgebäude des Wasserwerkes liegt unmittelbar östlich des Plangebietes. Dennoch sind hier ebenfalls die Bestimmungen der Schutzzone IIIa zu berücksichtigen. Nur für den engeren Bereich um die Brunnenreihe jenseits der B 188, der auch in Zukunft für die regelmäßige Trinkwassergewinnung dient, wird eine Festsetzung als Schutzzone II erfolgen.

Aus diesen Gründen sind die Bedenken, die vom Wasserwerk Gifhorn und von mehreren Privatpersonen geäußert wurden, unbegründet. Die Stadt hat rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Planung korrekt angewendet.

Flächenbilanz:

Südlicher Änderungsbereich (zwischen Konrad-Beste-Straße und Kirchweg):

~~Wohnbauflächen: 1,22 ha
Grünflächen : 1,34 ha
2,56 ha~~

Geändert durch Maßgabenverfügung
vom 11.08.1995


Wohnbauflächen: 1,22 ha
Flächen für Wald: 1,34 ha
2,56 ha




ördlicher Änderungsbereich (zwischen dem Wilscher Weg und der B 188):

Wasserflächen:	0,28 ha
Grünflächen :	0,95 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	<u>1,42 ha</u> 2.65 ha

Gifhorn, den 24.04.1995


Düsterhöft
Erster
stellv. Bürgermeister




Jans-Predeick
stv. Stadtdirektor



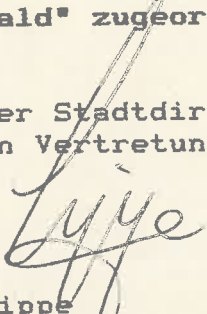
Auf Seite 3 dieses Erläuterungsberichtes wird der erste Absatz unter dem Punkt Landespflege/Landschaftsschutz/Grünflächen entsprechend der Maßgabenverfügung der Bezirksregierung Braunschweig Az.: 204.21101-51009.Änd.45 vom 11.08.1995 durch Beitrittsbeschluss des Rates der Stadt Gifhorn vom 26.10.1995 wie folgt geändert:

"Die Bereiche unmittelbar westlich und östlich der geplanten Wohnbebauung werden als "Flächen für Wald" dargestellt, um günstige Voraussetzungen für die Erhaltung des dort vorhandenen Baumbestandes zu schaffen.

Diesen Flächen wird die Zweckbestimmung "Erholungswald" zugeordnet."

Gifhorn, den 26.10.1995

Der Stadtdirektor
in Vertretung


Lippe
Stadtrat

