

URSCHRIFT

Erläuterungsbericht zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (Roteriedsberg Süd - Teilplan 2)

Für das zur Änderung vorgesehene Gebiet nördlich des I. Koppelweges sind die Darstellungen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschuß vom 17.12.1991, Genehmigungsverfügung vom 14.05.1992) wirksam. Damals wurden ca. 10 ha Wohnbaufläche und ca. 1,2 ha gemischte Bauflächen anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diesen Darstellungen lag die Absicht, Wohnraum zu schaffen und eine Büro- und Geschäftsnutzung mit einer Ladengruppe zu ermöglichen, zugrunde.

Eine Konkretisierung dieser Überlegungen, insbesondere auch unter Berücksichtigung der sonstigen Einzelhandelsstruktur von Gifhorn, führte zur Einschätzung, daß an diesem Standort ein Einkaufsschwerpunkt mit größerer Bedeutung sinnvoll ist; das Plangebiet zeichnet sich durch eine direkte Nachbarschaft zu vorhandenen und künftigen Wohngebieten mit hoher Einwohnerdichte sowie durch eine günstige Verkehrslage aus.

Daher ist ein ca. 1 ha großes Sondergebiet vorgesehen. Mit einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan und einer Konkretisierung dieser Planungsabsicht in einem Bebauungsplan wird die Ansiedlung eines funktionsfähigen SB-Marktes in räumlicher Kombination mit kleineren Fachgeschäften ermöglicht.

Eine unerwünschte Konkurrenzsituation zum Einzelhandel im Stadtzentrum wird aufgrund der geringen Größe des geplanten Sondergebietes und der räumlichen Distanz zur Innenstadt nicht entstehen. Darüber hinaus werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nähere Details über die Art der Betriebe und deren maximale Größenordnung geregelt. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 68/90 "Roteriedsberg", Teilbereich 2, wird im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

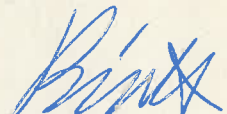
Das Gelände unmittelbar östlich des vorgesehenen Sondergebietes ist als Standort eines Kindergartens und einer Kirche vorgesehen. Diese Einrichtungen sind zwar grundsätzlich mit den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche) vereinbar; zur Verdeutlichung der Planungsabsichten der Stadt Gifhorn ist jedoch eine Änderung dieser Darstellungen sinnvoll. Daher soll für diesen Bereich künftig eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf erfolgen. Am westlichen Rand des Änderungsbereiches soll ein bislang als "gemischte Baufläche" dargestelltes Gebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden; folglich wird eine entsprechende Darstellung als "Wohnbaufläche" angestrebt.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden gegen die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken

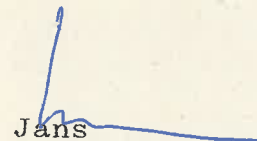
vorgebracht. Mit der aktuellen Flächennutzungsplanänderung, die lediglich einen kleinen Teilbereich (ca. 2,3 ha) der damals neu dargestellten Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen umfaßt, soll die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen und einer Ladengruppe in funktionsfähiger Größenordnung ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die geplante Änderung der Darstellungen folglich ohne Auswirkungen. Zur Zeit sind die Flächen im Änderungsbereich ackerbaulich genutzt, so daß der ökologische Wert des Gebietes relativ gering einzustufen ist. Angemessene Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen können somit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden.

Die Planungsziele, die der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrundeliegen, wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/90 "Roteriedsberg", Teilbereich 2, zur Diskussion gestellt. Zur beabsichtigten Nutzung wurden keine Einwände vorgebracht. Auf eine gesonderte Erörterung der Ziele und Zwecke dieser Flächennutzungsplanänderung kann daher verzichtet werden.

Gifhorn, den 15.03.1993


Birthe
Bürgermeister




Jans
Stadtdirektor