

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
 Nr. 20/65 "Wittkopsweg"
 - 3. Änderung

I. Allgemeine Begründung

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 22.05.86 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20/65 zu ändern. Der Änderungsbereich liegt an der Südseite der Celler Straße westlich des Randweges und umfaßt das gesamte Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung, die am 30.04.84 rechtsverbindlich geworden ist, und stellt insofern eine Ergänzung der 2. Änderung dar.

Mit der 3. Änderung werden die geänderten Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung zur Geltung gebracht und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung hergestellt. Darüberhinaus wird durch Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben der Nahrungs- und Genußmittelbranche einer weiteren Verkaufsflächen-expansion dieser Branche an städtebaulich unerwünschten Standorten entgegengewirkt.

II. Begründung für den Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe der Lebens- und Genußmittelbranche

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird § 11 Abs. 3 der BauNVO in der Fassung vom 19.12.86 zur Geltung gebracht und damit die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten nach dieser Vorschrift ausgeschlossen. Größere Einzelhandelsbetriebe haben, wie die Erfahrungen zeigen, im besonderen Maße Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie sollen daher vorrangig im Innenstadtbereich, im erweiterten Innenstadtbereich sowie in eigens dafür vorgesehenen Sondergebieten zugelassen werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung werden gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird u.a. deshalb für erforderlich gehalten, weil eine ausreichende Versorgung der Stadtbevölkerung mit Lebensmitteln vorhanden ist (vergl. hierzu auch Strukturuntersuchung Gifhorn, durchgeführt im Januar 1983 von der BBE-Unternehmensberatung Köln und eigene Untersuchungen). Die Stadt Gifhorn beabsichtigt mit dem Ausschluß derartiger Betriebe im Gewerbegebiet einer Entwicklung entgegenzuwirken, die die wohnungsnahe Grundversorgung zunehmend vom Markt verdrängt. Größere Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche in Verbindung mit anderen Fachmärkten haben sich in den vergangenen Jahren vorzugsweise in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebieten angesiedelt, bzw. versucht sich anzusiedeln. Erfahrungen zeigen, daß sich im gleichen Maße, wie sich derartige Betriebe in Gewerbe- und Mischgebieten ansiedeln, die der Versorgung dienenden Läden in den Wohngebieten zurückgehen und damit intakte Strukturen zerstören. Benachteiligt wird hierbei insbesondere die nicht motorisierte Bevölkerung.

Da die Innenstadt Gifhorn Sanierungsgebiet ist, wird der Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche auch aus besonderen städtebaulichen Gründen - Wahrung der durch Sanierungsmaßnahmen hergestellten Funktionstüchtigkeit der Innenstadt - erforderlich. So sind in der Zeit nach 1983 im Bereich der Fußgängerzone neben kleineren Einzelhandelsbetrieben auch zwei neue Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von je 1000 m² neu entstanden. Es ist aus ordnungspolitischen

Gründen nicht vertretbar, wenn Strukturen, die auf der einen Seite mit öffentlichen Mitteln gefördert werden (Innenstadt-sanierung, Fußgängerzone), auf der anderen Seite durch gegenläufige Entwicklungen in ihrem Bestand wieder geschwächt werden.

III. Sonstiges

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im beantragten Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn (Schutz-zonen II und III A).

Die Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Der Umfang der zu erwartenden Schutzgebietsbestimmungen sind dem Musterkatalog der Bezirksregierung Braunschweig, Dezernat 502, zu entnehmen.

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Gifhorn keine zusätzlichen Kosten.

IV. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/65 "Wittkopsweg" in der Zeit vom

28.07.1987 bis 28.08.1987

öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.12.1987... die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/65 "Wittkopsweg" beschlossen.

Gifhorn, den 16.12.1987


(Kuhlmann)
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Jans)
Stadtrat