

Gifhorn, den 26. Juni 1989
61200534-Ga/Scht

Erläuterungsbericht zur
34. Änderung des Flächennutzungsplanes
Gemarkung Gamsen und Gemarkung Gifhorn
(Zur Laage/Im Meinecken Sohl)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das zur Änderung vorgesehene Areal die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Geschößflächenzahl von 0,2 dar, angrenzend eine ca. 30 Meter breite Grünfläche entlang der Bundesstraße 188 und eine Mischgebietsfläche mit einer Geschößflächenzahl von 0,6 an der ehemaligen Bundesstraße 4.

Diese so angeordneten Darstellungen entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde bzw. erlauben nicht das geforderte Entwickeln des Bebauungsplanes "Zur Laage I" aus dem Flächennutzungsplan, der gleichzeitig zur dieser Änderung aufgestellt wird.

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt die Ausweisung eines weiteren Baugebietes im Bereich "Zur Laage" der Gemarkung Gamsen. Nach wie vor herrscht in Gifhorn ein außerordentlicher Nachfragedruck nach Wohnraum, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern. Demgegenüber steht ein nicht ausreichendes Angebot an Bauland für diese Wohnform. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Zur Laage I" soll zur Entschärfung der Situation beigetragen werden.


Diese Wohnform kann nach ihrer Art der Nutzung zwar jetzt schon verwirklicht werden, der Flächennutzungsplan steht aber mit der Ausnutzungsziffer von 0,2 (Geschößflächenzahl) des Allgemeinen Wohngebietes den jetzt verfolgten Zielen entgegen; denn aus der Forderung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)) leitet sich auch ab, innerstädtische Flächen einer verdichteten Ausnutzung zuzuführen, um den Druck auf die Inanspruchnahme des Außenbereiches möglichst zu mindern. Mit der jetzt beabsichtigten Bebauung für das Gebiet "Zur Laage I" soll eine Geschößflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Aus diesem Grunde wird an der bisherigen flächenintensiven Geschößflächenzahl

von 0,2 im Flächennutzungsplan nicht weiter festgehalten.

In der Änderung entfällt diese ersatzlos, sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch zweckmäßigerweise für das angrenzende Mischgebiet; weil dies für den Aussagegehalt eines Flächennutzungsplanes grundsätzlich entbehrlich ist und nur bei zwingenden städtebaulichen Gründen geboten ist; denn der Flächennutzungsplan hat u.a. die Aufgabe, die Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen, so daß ebenfalls aus den o.a. Gründen die Darstellung der Baugebiete in Bauflächendarstellungen gewandelt werden (WA = W und Mi = M).

Diese neuen allgemeineren und auch üblichen Regelungen erlauben eine flexiblere Handhabung in bezug auf das geforderte Entwickeln der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan, als die der detaillierteren Nutzungsangaben, wo z.B. bei jeder entgegenstehenden Geschoßflächenzahl eine Änderung durchgeführt werden müßte.


Gifhorn, den 10.10.1989



Birth
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i.V.



Jans
Stadtrat