

Erläuterungsbericht
zur
43. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Am Roteriedsgraben - Teilplan 2)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das zur Änderung vorgesehene Gebiet am Roteriedsgraben nördlich des Lehmweges Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Diese Darstellung diente einer Vorsorgeplanung.

Die starke Zunahme der Wohnbevölkerung in der Stadt Gifhorn hat einen Wohnraumbedarf ausgelöst, der durch das bestehende Angebot an Wohnbauflächen nicht mehr gedeckt werden kann. Daher wird die Ausweisung neuer kurzfristig verfügbarer Wohnbauflächen dringend erforderlich.

Um ein planerisches Gesamtkonzept für das Stadtgebiet zwischen der bebauten östlichen Ortsrandlage und der Osttangente (Kreisstraße 114) zu entwickeln, wurde ein städtebaulicher Rahmenplan mit der Bezeichnung Gifhorn-Ost erstellt. Vorrangiges Ziel dieser Untersuchung war die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter besonderer Berücksichtigung von Umwelt-, Landschafts- und Immissionsschutz.

Die bisher weitgehend unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch den notwendigen Bau der Osttangente von ihrem naturräumlichen Hinterland abgetrennt worden. Mit dieser siedlungsstrukturell einschneidenden Maßnahme ist eine Situation entstanden, die das Gebiet in einem qualitativ neuen städtebaulichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage stellt und die Inanspruchnahme dieser Flächen für eine zukünftige Stadterweiterung nahelegt, zumal Gifhorn über keine anderen nennenswerten Stadtrandgebiete verfügt, die als potentielle Erweiterungsflächen größeren Umfangs in Aussicht genommen werden könnten. Für die Eignung des Gebietes als erweiterter Wohnsiedlungsbereich spricht die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung und Erschließung sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die städtebauliche Untersuchung für den Rahmenplan Gifhorn-Ost hat ergeben, daß für die Entwicklung von Wohnbaugebieten im Untersuchungsbereich Flächenreserven in einer Größenordnung von ca. 20 ha vorhanden sind, die ohne Lärmschutzmaßnahmen an der Osttangente ausgewiesen werden könnten.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die planerische Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes Gifhorn-Ost im 1. Abschnitt mit einer Fläche von ca. 9 ha. Zum überwiegenden Teil ist der als Wohnbaufläche dargestellte Bereich von der Stadt Gifhorn erworben worden.


Neben der Wohnbaufläche ist eine kleinere gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich - umgeben von einer bewaldeten Fläche - ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Existenz dieses Betriebes und der Wald sollen durch diese Planung nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge des Neubaus der Osttangente wurde als landespflegerische Begleitmaßnahme ein 30 m breiter Grünstreifen mit Gehölzbepflanzung angelegt. Dieser Streifen wird als Grünfläche dargestellt.

Die Flächen zwischen dem Grünstreifen und der Wohnbaufläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung dieses Bereiches als Wohnbaufläche würde unverhältnismäßig hohe Lärmschutzaufwendungen erfordern.

Als Ersatzfläche für die Sportplatzdarstellung soll die bereits vorhandene Sportanlage "Am Sportplatz Eyßelheide" (derzeitiger Sportplatz des SV Gifhorn) dienen. Diese Fläche ist bisher noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei der in naher Zukunft geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

Gifhorn, den 18.12.1990

  Der Stadtdirektor
In Vertretung

Birth
(Bürgermeister)

Jans
(Stadtrat)