

Erläuterungsbericht  
zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Roteriedsberg-Teilplan 2)

---

## 1.0 Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das zur Änderung vorgesehene Gebiet östlich des Roteriedsgrabens - im Anschluß an die vorhandene Siedlungsstruktur - , südlich des Lehmweges, westlich der Osttangente (K 114) und nördlich des I. Koppelweges landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um unter Beachtung der landesplanerischen Zielvorgaben die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zwischenzeitlich veränderten Flächenansprüchen im Stadtgebiet von Gifhorn (in der Funktion als Mittelzentrum) anzupassen.

### 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Im Stadtgebiet von Gifhorn ist, bedingt durch die jüngsten politischen Entwicklungen, ein großer Zustrom an Aus- und Übersiedlern zu verzeichnen. Zusätzliche Wanderungsgewinne aus dem Umland (Räume Braunschweig und Wolfsburg) haben eine überproportional starke Zunahme der Wohnbevölkerung ausgelöst. Diese Umstände haben zu einem erhöhten Anstieg an Wohnraumbedarf geführt, der durch das bestehende Angebot an Wohnbauflächen nicht mehr gedeckt werden kann. Daher wird die bedarfsorientierte Ausweisung neuer kurzfristig verfügbarer Wohnbauflächen dringend erforderlich.

Das Plangebiet ist durch den notwendigen Bau der Osttangente von ihrem naturräumlichen Hinterland abgetrennt worden. Mit dieser die Siedlungsstruktur einschneidenden Maßnahme ist eine Situation entstanden, die das Gebiet in einen qualitativ neuen städtebaulichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage stellt und die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine zukünftige Stadterweiterung nahelegt, zumal Gifhorn über keine anderen nennenswerten Stadtrandgebiete verfügt, die als potentielle Wohnbauweiterungsflächen größeren Umfangs in Aussicht genommen werden können. Für die Eignung des Gebietes als erweiterter Wohnsiedlungsbereich spricht zudem die vorhandenen infrastrukturelle Ausstattung und Erschließung sowie die günstige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Um ein planerisches Gesamtkonzept für das Stadtgebiet zwischen der bebauten östlichen Ortsrandlage und der Osttangente (K 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 städtebauliche Untersuchung für den Rahmenplan "Gifhorn-Ost", in die zudem eine schalltechnische Untersuchung der von der Osttangente (K 114) ausgehenden Verkehrsemissionen einbezogen wurde, hat ergeben, daß für die Entwicklung von Wohnbaugebieten im Untersuchungsreich Flächenreserven in einer Größenordnung von 20 ha verfügbar sind, deren Ausweisung abstandsbedingt keine Lärmschutzmaßnahme im Verlauf der Osttangente bedarf.

## 2. Planinhalt

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die planerische Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes "Gifhorn-Ost" im II. Abschnitt mit einer Fläche von rd. 11 ha. Die Neuausweisung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbau- bzw. Mischbaufläche hält gem. dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Osttangente einen Abstand von ca. 170 m ein. Die Planung sieht zum Überwiegenden Teil eine Ausweisung als Wohnbaufläche vor. Lediglich nördlich des I. Koppelweges ist eine Mischbaufläche von ca. 1,2 ha ausgewiesen. Diese Darstellung ist erforderlich, da hier auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie ein Ladenzentrum kleineren Umfanges zur Versorgung des Gebietes zugelassen werden soll.

Die Fläche zwischen dem Grünstreifen (westlich der K 114) und der Wohn- bzw. Mischbaufläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung dieses Bereiches als Wohnbaufläche würde unverhältnismäßig hohe Lärmschutzaufwendungen erfordern.

## 3. Landespflege und Landschaftsschutz

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden durch die 49. Flächennutzungsplanänderung Belange der Landespflege sowie des Landschaftsschutzes nicht berührt. Im Zuge des Neubaus der Osttangente wurde als landespflegerische Begleitmaßnahme ein 30 m breiter Grünstreifen mit Gehölzpflanzung angelegt. Dieser Streifen wird als Grünfläche dargestellt.

## 4. Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung (Abwässer, Wasser, elektrische Energie usw.) erfolgt durch Anschluß an

vorhandene Leitungs- bzw. Verbundnetze. Zur Regenwasserzwischen-speicherung bei anfallenden hohen Niederschlagsmengen ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen.

Westlich der Osttangente (K 114) ist die Ferngasleitung Wesendorf-Gifhorn und der Anschluß EV-Gifhorn/Lehmweg; jeweils mit Fernmeldekabel gelegen.

Im Rahmend der verbindlichen Bauleitplanung werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgehalten.

#### 5. Verfahrensvermerk

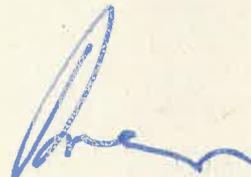
Der Erläuterungsbericht hat mit dem dazugehörigen Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.1991 bis 14.11.1991 öffentlich ausgelegen.

Er wurde unter Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.12.1991 durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, den 17.12.1991



Birth  
Bürgermeister



Arens  
Stadtdirektor