

Erläuterungsbericht
zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes Winkeler Straße
- Oldastraße (Teilplan 2).

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt den Änderungsbereich - zwischen Winkeler Straße - Oldastraße und Bahnlinie - als Mischgebiet (Mi 1.0) dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus Gründen einer städtebaulichen Neustrukturierung erforderlich. Dabei soll unter Beachtung der landesplanerischen Zielvorgaben auch zwischenzeitlich veränderten Flächenansprüchen im Stadtgebiet von Gifhorn (in der Funktion als Mittelzentrum) Rechnung getragen werden.

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

Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt, wobei im nördlichen Bereich mischgebietstypische und im südlichen Bereich eher gewerbegebietstypische Betriebsarten vorzufinden sind. Auf einer Teilfläche befindet sich u.a. ein Zimmerei- und Sägereibetrieb mit zugehörigem Wohnhaus. Der Betrieb ist zwischenzeitlich stillgelegt. Insofern liegt der überwiegende Grundstücksbereich (Gesamtfläche rd. 18500 qm) heute weitestgehend brach. Darüber hinaus sind auch nördlich angrenzend, südöstlich der Winkeler Straße, noch weitere Baulandreserven verfügbar. Mit der Planung wird eine städtebauliche Neustrukturierung für diesen Bereich angestrebt.

Bereits in der Vergangenheit wurde in Bezug auf das Zimmerei- und Sägewerksgelände eine Anfrage auf Errichtung eines Baumarktes größeren Umfangs gestellt. Aufgrund der Tatsache, daß an die Stadt Gifhorn über das bestehende Angebot von Unternehmen, die Baustoffe, Heimwerker- und Gartenartikel und weitere Sortimentsbereiche verwandter Branchen anbieten, hinaus zu mehreren Standorten innerhalb des Stadtgebietes Anfragen auf Errichtung von v.g. Fachmärkten ergangen sind, ist im Vorfeld als Grundlage für die Beurteilung der im Stadtgebiet von Gifhorn (Umland eingeschlossen) vorherrschenden marktspezifischen Kaufkraft- bzw. Versorgungssituation in bezug auf zusätzliche Neuansiedlungen eine gutachtliche Untersuchung erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, daß von einem solchen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nur dann keine städtebaulichen Auswirkungen ausgehen, wenn er nicht am Stadtrand sondern in City-Nähe errichtet wird. Der Standort Oldastraße erfüllt diese Bedingung noch. Aufgrund der Citynähe - bzw. innerstädtischen Grundstückslage sind im Hinblick auf die Kaufkraftverlagerung sowie Fluß der Kaufkraftströme für den innerstädtischen Bereich eher Vorteile zu erwarten.

Des Weiteren ist beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes den beabsichtigten Neubau des Arbeitsamtes zu realisieren.

2 Planinhalt

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 4,3 ha. Die im Nordosten westlich der Oldastraße gelegenen Grundstücke werden entsprechend der vorzufindenden Nutzungsarten als gemischte Baufläche dargestellt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die sich zu einer weiteren baulichen Nutzung eignen, sind dem sich in südlicher Richtung anschließenden Sondergebiet zugeordnet. Dieser Bereich ist für die Neuerrichtung des Arbeitsamtes vorgesehen. Die gesamte Sondergebietsfläche ist in Bezug auf die zukünftige Nutzung mit der Zweckbestimmung: "Bau-/Heimwerkermarkt mit Gartencenter und Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Büro Verwaltung" definiert. Die Zweckbestimmung "Anlagen für kulturelle Zwecke" ist rein vorsorglich zu verstehen. Sie ließe ggfs. auch die Einrichtung eines Kinos zu.

Auf den südlich anschließenden Flächen ist ein Landhandelsunternehmen ansässig. Hierbei handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der in der bestehenden Form Bestandsschutz genießt. Eine Verfestigung zu einer gewerblichen Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO soll zukünftig nicht eingeräumt werden. Demgemäß wird die Darstellung als gemischte Baufläche beibehalten.

3 Landespflege und Landschaftsschutz

Aufgrund der bestehenden Grundstücksnutzungen werden durch die 50. Flächennutzungsplanänderung Belange der Landespflege sowie des Landschaftsschutzes nicht berührt.

4 Hochwasserschutz

In einem Teilabschnitt unterhalb der Winkeler Straße verläuft in einem Abstand von ca. 10,0 m die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aller. Das Gebiet oberhalb der Winkeler Straße wurde zur Errichtung des Sportzentrums "Flutmulde" samt Freisportanlage aufgeschüttet. Hierfür ist im Rahmen des Ausbaues der Aller auf ca 265 m Länge als Ersatz neuer Retentionsraum geschaffen worden. Insofern ist durch diese Maßnahme eine faktische Verschiebung der festgesetzten Überschwemmungsgrenze vollzogen worden. Hinzu kommt, daß die Winkeler Straße aufgrund der Höhenlage speziell im südlichen Bereich einen natürlichen Damm darstellt. Für das Plangebiet kann somit eine Überschwemmungsgefährdung i. S. der vorhandenen Grenzziehung ausgeschlossen werden. Da sich in der Vergangenheit durch den Vollzug verschiedener Maßnahmen der Verlauf der Überschwemmungsgrenzen zur Aller im gesamten Stadtgebiet von Gifhorn geändert hat, ist eine umfassende Anpassung an die geänderten Verhältnisse in Form eines entsprechenden Verfahrens erforderlich. Abstimmungsgespräche sind bereits mit den zuständigen Behörden und Verbänden geführt worden.

5 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung (Abwässer, Wasser, elektrische Energie usw) ist bereits vorhanden, bzw. erfolgt durch Anschluß an vorhandene Leitungs- und Verbundnetze.

6 Verfahrensvermerk

Der Erläuterungsbericht hat mit dem dazugehörigen Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.1992 bis 20.03.1992 öffentliche ausgelegen.

Er wurde unter Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.03.92 durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, den 30.03.1992



Birth
Bürgermeister



Arens
Stadtdirektor