

Erläuterungsbericht
zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Gewerbegebiet Celler Straße - Teilplan 2)

Ergänzte Fassung entsprechend der Verfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom 29.04.1993, Az. 309.21101.51009. - Änd. 54

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für das zur Änderung vorgesehene Gebiet nördlich der Celler Straße überwiegend Gewerbegebiet, im westlichen Teil des Änderungsbereiches auch Fläche für die Landwirtschaft dar.

Durch die gestiegene Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegrundstücken einerseits und durch den zunehmenden Wohnraumbedarf andererseits ergibt sich die Notwendigkeit, vorhandene Brachflächen bzw. ungenutzte Gewerbeflächen in funktional geeigneter Weise zu nutzen.

Das Gebiet südlich des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, das östlich angrenzende Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Im Kontext zu diesen Planinhalten ist vorgesehen, eine Fläche im westlichen Teil des Änderungsbereiches (bislang Fläche für die Landwirtschaft) künftig als "gewerbliche Baufläche" darzustellen und eine nahezu gleichgroße Fläche im östlichen Teil des Änderungsbereiches (bislang Gewerbegebiet) in "gemischte Baufläche" und "Wohnbaufläche" umzuwandeln. Damit wird ein städtebaulich geordneter Übergang von vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen im Westen zu der östlich angrenzenden Mischfläche sichergestellt.

Da insgesamt eine Generalisierung der Aussagen des Flächennutzungsplanes angestrebt wird, sollen die übrigen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches, die bislang als "Gewerbegebiet" dargestellt sind, künftig mit der Darstellung "gewerbliche Baufläche" versehen werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 73/92 (Gewerbegebiet Celler Straße), die im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, können somit die Voraussetzungen geschaffen werden, um eine gewerbliche Nutzung am westlichen Ortseingang von Gifhorn beiderseits der Celler Straße zu entwickeln und die bislang vorhandene Bebauung in diesem Bereich abzurunden. Zugleich wird eine Realisierung von Wohngebäuden und kleineren Gewerbebetrieben auf dem Gelände des Betonsteinwerkes ermöglicht, so daß die bisherige Gewerbebranche in stadtstrukturell sinnvoller Weise reaktiviert werden kann.

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich (ca. 2,8 ha) besteht etwa zur Hälfte aus unbebauten, brachliegenden Flächen, auf denen allerdings nur wenige Pflanzenarten der ruderalen Staudenfluren vertreten sind.

In geringem Umfang sind Ansätze von Sandmagerrasen zu beobachten, deren Entwicklung jedoch vergleichsweise wenig fortgeschritten ist.

Im Norden des Änderungsbereiches existieren einzelne Bäume und Gehölze; nördlich und westlich benachbarte Flächen weisen kleinere Waldstücke auf.

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 28a NNatG sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Daher ist dieses Gebiet in ökologischer Hinsicht als weniger bedeutsam einzustufen. Da der Änderungsbereich in stadtstruktureller und verkehrstechnischer Hinsicht besonders günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben bietet und auf Teilflächen bereits bebaut ist, wird in Abwägung der ökologischen und städtebaulichen Belange eine Inanspruchnahme dieser Flächen für vertretbar gehalten.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. Anlage von Pflanzflächen, Anpflanzung standortgerechter Bäume in Abhängigkeit vom geplanten Umfang der Grundstücksversiegelung, sind Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen. Somit kann innerhalb des Änderungsbereiches ein angemessener Ausgleich für künftige Eingriffe, z. B. Flächenversiegelungen, herbeigeführt werden. Weitere Details im Hinblick auf konkrete Ansiedlungsprojekte sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären. Ersatzmaßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Der Änderungsbereich befindet sich in der weiteren Schutzzone III A des vorgesehenen Trinkwasser-Schutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn.

Die in dem "Musterkatalog für grundwassergefährdende Handlungen und Anlagen in den Schutzzonen" (Bezirksregierung Braunschweig) enthaltenen Auflagen sind daher künftig zu beachten.

Gifhorn, den 14.12.1992

gez.
Birth
Bürgermeister

Siegel

gez.
Jans
Stadtdirektor