

**Erläuterungsbericht
zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes
Teilplan III
- Krümmeweg -
der Stadt Gifhorn**

Der mit seiner Bekanntmachung vom 18. August 1978 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wird im Teilplan III in der Ortschaft Wilsche geändert.

Der Geltungsbereich dieser 59. Änderung des Flächennutzungsplanes war in der ursprünglichen Fassung als Fläche für die Landwirtschaft, Flächen für Bahnanlagen und als Dorfgebiet dargestellt.

Nördlich bzw. östlich dieser Änderung ist bereits eine Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Auf dieser Fläche befand sich ein Kalksandsteinwerk, das jedoch bereits vor längerer Zeit die Produktion eingestellt hat und sich nun als Industriebrache darstellt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Um diese Fläche und den angrenzenden Bereich wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig diese Bereiche städtebaulich neu zu ordnen, bedarf es der Bauleitplanung. Durch die Ausweisung kleinerer gewerbliche Flächen in den Ortschaften soll erreicht werden, daß Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe, die derzeit in einer innerörtlichen Lage ansässig sind, weiter existieren können. Es werden den Betrieben somit Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, die u. a. bedingt durch Emissionen, an den gegenwärtigen Standorten nicht gegeben sind.

Im Süden dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Bereich in Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine allseitig von vorhandener Bebauung umgebene Freifläche am nördlichen Ortsrand von Wilsche. Durch diese Änderung soll eine bauliche Erweiterung des Ortes bis zur nördlich davon verlaufenden, ehemaligen Bahntrasse erreicht werden.

Zwischen der gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche verläuft die stillgelegte Bahnstrecke Gifhorn-Dragen-Müden. Im Westen davon befindet sich der ehemalige Bahnhof von Wilsche. Diese Fläche wird derzeit teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutzt. Um diese Nutzung durch Bauleitplanung zu sichern und somit einen Übergang von der dörflichen Nutzung im Süden zu der gewerblichen Nutzung im Norden zu schaffen, wurde für diesen Bereich in der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes gemischte Baufläche dargestellt.

Der östliche Bereich der ehemaligen Bahntrasse wurde als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Fläche ist durch eine naturschutzrechtliche Satzung gem. § 28 NNatG als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt. Schon allein aufgrund dieser Ausweisung ist jegliche Nutzung unzulässig, die den ökologischen Wert dieser Fläche beeinträchtigen könnte.

Die südlich daran angrenzende Freifläche wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für diese Fläche Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine bauliche Nutzung ist hier städtebaulich sinnvoll und aus ökologischen Belangen vertretbar.

Im westlichen Teilbereich dieser Flächennutzungsplanänderung, im Bereich des ehemaligen Bahnhofes, sind größtenteils gärtnerisch genutzte Flächen vorhanden.

Die Fläche nördlich davon stellt sich als Brachfläche dar, auf der teilweise Koniferen gepflanzt wurden. Diese Flächen sind ökologisch zu vernachlässigen.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft hat zu dem Ergebnis geführt, daß unter Abwägung aller Belange der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn zulässig ist.

Dieser Eingriff soll durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die einzelnen Maßnahmen im Flächennutzungsplan darzustellen, geht über die Anforderungen des vorbereitenden Bauleitplanes hinaus. Diese werden in dem parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 16 "Krümmeweg" konkretisiert und festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Unterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten.

Gifhorn, den 25.09.1995



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor