

Erläuterungsbericht

zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Gewerbefläche am Wilscher Weg/B 188,
Ausgleichsfläche Schnepfelmoor) - Teilplan 1 und 2

Für insgesamt zwei Bereiche im nördlichen Stadtgebiet sollen die vorgesehenen Flächennutzungen geändert werden. Auf einem bislang unbebauten Grundstücksbereich soll die Errichtung kleinerer Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden. Hierzu ist beabsichtigt, die entsprechende Fläche als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen (Änderungsbereich 2). Der andere Bereich wird als Ersatz für die zukünftig durch Gewerbe beanspruchte Ausgleichsfläche des Plangebietes 2 in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geändert (Änderungsbereich 3).

- **Änderungsbereich 2:** Westlich des Knotenpunktes B 188/Wilscher Weg soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Auf dieser Fläche, die in Richtung Westen durch das Gelände des Bundesgrenzschutzes begrenzt wird, soll vorrangig die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es notwendig, daß sich eine angemessene Nahversorgung für das benachbarte Wohngebiet nördlich des Wilscher Weges („BGS-Siedlung“ und Baugebiet „Moorkamp“) entwickeln kann. Dies erscheint allerdings nur dann möglich, wenn ein verfügbares Grundstück in verkehrsgünstiger Lage bereitgestellt wird. Alle Versuche der Stadt, Einzelhandelsfirmen in den Wohnquartieren selbst anzusiedeln, sind jedoch gescheitert. Da sich zwischen dem BGS-Gelände und der B 188 ein Areal im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Grundstücksgesellschaft befindet, wurde diese Fläche nunmehr für die angestrebte Einzelhandelsnutzung und ggf. für weitere Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den betroffenen Bereich seit 1995 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Es bestand bislang die Absicht, an dieser Stelle eine Aufforstung anzulegen, die als Kompensationsfläche für das Baugebiet „Vor der Walke“ konzipiert war. Aus Gründen der Stadtentwicklung und vor allem in Hinblick auf die zur Zeit völlig unzureichende Versorgung der sogenannten BGS-Siedlung ist es jedoch erforderlich, die vorgesehenen Anpflanzungen auf einer anderen Fläche anzulegen, welche sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Gifhorn befindet (Änderungsbereich 3). Diese Verlagerung der Kompensationsflächen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Der Änderungsbereich liegt im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) von 1995 sowie in der Schutzzone III A des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn. Für die geplanten Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig vom 15.10.1993 zu beachten.

Darüber hinaus weist das RROP dem Bereich keine besonderen Zweckbestimmungen zu.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn stellt die Fläche als Park- und Grünanlage im Hinblick auf die bauleitplanerisch festgelegten Kompensationsmaßnahmen aus dem o. a. Eingriffsvorhaben dar. Gleichwohl wird im Landschaftsplan auf dieser Fläche eine Siedlungserweiterung in Erwägung gezogen. Die vorgesehene Planung entspricht somit auch den landschaftsplanerischen Zielen.

Unter Berücksichtigung der betroffenen Belange wird hier dem Belang der Versorgung der Bürger mit den Gütern des täglichen Bedarfs der Vorrang eingeräumt. Dies insbesondere unter dem Aspekt, daß für die bislang auf den Flächen vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zwischenzeitlich bessere Alternativen vorhanden sind (siehe Änderungsbereich 3).

Auf die Schutzgüter „Luft“, „Wasser“, „Arten und Biotop“ sowie „Landschaftsbild“ hat die Fläche keinen wertbestimmenden Einfluß. Lediglich dem Schutzgut „Boden“ kommt aufgrund seiner Filterfunktion für das Grundwasser eine hohe Bedeutung zu.

Insbesondere aufgrund der unumgänglichen Flächenversiegelung durch das geplante Vorhaben wird ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn vorbereitet, der durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplan ausgeglichen wird.

- **Änderungsbereich 3:** Diese Fläche befindet sich im Norden Gifhorns westlich der Einmündung der Hamburger Straße in die B4 im Bereich Wagenhoff. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist vorgesehen, diesen Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen. Hier sollen, als Ersatzstandort für das Plangebiet 2, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet „Vor der Walke“ durchgeführt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist den betreffenden Bereich als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ sowie „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ aus. Da die Fläche jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, wird die Umwandlung in eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für vertretbar erachtet. Hierdurch wird zudem die Erholungsfunktion des Bereiches gestärkt. Hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter tritt durch die geplante Nutzung keine wesentliche Veränderung ein, die Fläche wird vielmehr in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet. So ist vorgesehen, den Großteil der Fläche mit Laubmischwald aufzuforsten. Dieses wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Einzelheiten über die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen, insbesondere auch hinsichtlich der Größenordnung von Einzelhandelsbetrieben, werden noch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Auch bezüglich der Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine detaillierte Behandlung bei der späteren Aufstellung der Bebauungspläne.

Flächenbilanz

Änderungsbereich 2:	Gewerbliche Baufläche	ca. 1,0 ha
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,2 ha
Änderungsbereich 3:	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1,2 ha
	Öffentliche Grünfläche	<u>ca. 0,3 ha</u>
		<u>ca. 5,9 ha</u>

Bisherige Darstellungen:

Änderungsbereich 2:	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1,2 ha
Änderungsbereich 3:	Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1,5 ha

Gifhorn, 15.03.1999



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor