

Erläuterungsbericht

zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Paulsumpf-Süd), Teilplan 2

A) Allgemeines

Anlaß der Planung

Die Stadt Gifhorn hat als Mittelzentrum u. a. die Aufgabe, die Nachfrage der eigenen Bevölkerung an Gütern und Einrichtungen des Grundbedarfs sowie auch des gehobenen Bedarfs zu decken. Dies gilt insbesondere für die Nahversorgung der Stadtteile und Ortschaften vornehmlich mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auf die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten liegt ebenfalls besonderes Gewicht.

Für die Verlagerung sowie für die Neuansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen und kleinen bis mittleren, nicht störenden Betrieben müssen daher Flächen in geeigneter Lage zur Verfügung gestellt werden.

Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Gamsen und wird im Westen begrenzt durch die Hamburger Straße und im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, und im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Im Paulsumpf“ an.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im nordöstlichen Teil wird eine Fläche derzeit als Parkplatz für eine nördlich angrenzende Diskothek genutzt. Die Zufahrt hierher erfolgt über die Hamburger Straße (Dies ist im Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet an der B 4, Neufassung 1986, Ortschaft Gamsen, entsprechend festgesetzt).

Quer durch das Plangebiet verläuft in West-Ost-Richtung ein Mischwasserkanal, der entlang des östlich gelegenen Wirtschaftsweges nach Norden weitergeführt wird. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird der Mischwasserkanal durch ein Leitungsrecht gesichert.

Über den südöstlichen Planbereich verläuft die 2 x 110 kV-Überlandleitung Gifhorn - Weyhausen. Hier sind innerhalb eines Schutzstreifens bestimmte Auflagen für Gebäude sowie Anpflanzungen vorzusehen. Konkretes hierzu wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt. Die zur Zeit noch den östlichen Planbereich querende 20 kV-Überlandleitung soll verlegt werden.

Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig von 1995 weist dem Plangebiet die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu. Der Bereich liegt außerdem im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III A. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen. Nutzungen, die diesen Bestimmungen entgegenstehen, sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen.

Die östlich an das Plangebiet grenzende Fläche ist als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Durch die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Sonderbaufläche sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte landwirtschaftliche Fläche zu erwarten.

Bezüglich der vorgesehenen Ausweisung der Sonderbaufläche „Ladenzentrum“ mit einer geplanten Verkaufsfläche von 3.100 m² handelt es sich um großflächigen Einzelhandel. Hierzu erfolgte eine raumordnerische Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde, so daß dem Vorhaben raumplanerische und raumordnerische Belange nicht entgegenstehen.

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1997 ist der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß dem Grundsatzbeschluß des Verwaltungsausschusses vom 02.07.1998, ergänzt durch den Ratsbeschluß vom 15.03.1999, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung insbesondere der Gamsener Bevölkerung vorgesehen, so daß die Flächendarstellung in „Sonderbaufläche“, Zweckbestimmung „Ladenzentrum“ bzw. „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden soll.

Sonstige Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt für das Plangebiet die Sicherung und Verbesserung des Naturhaushaltes auf landwirtschaftlichen Flächen. Eine Siedlungsentwicklung in diese Bereichen hinein wird jedoch auch gebilligt. Dabei wird eine Begrenzung entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen empfohlen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 wird der Planbereich als Biotop „Grünland“ mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beschrieben und der Erhalt der Grünlandnutzung empfohlen.

Der Rahmenplan Gifhorn Nord-West von 1995 sieht für den Bereich des Plangebietes Gewerbeflächen als Erweiterung und räumliche Abrundung des nördlich angrenzenden Gewerbestandes „Im Paulsumpf“ vor.

Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Paulsumpf-Süd), Teilplan 2, soll insbesondere die Nahversorgung der Bewohner der nördlichen Ortschaften Gifhorns gesichert und verbessert werden. Geeignet für die Darstellung einer Sonderbaufläche „Ladenzentrum“ bzw. einer Gewerbefläche ist die südlich an das vorhandene Gewerbegebiet „Im Paulsumpf“ angrenzende Fläche. Hier soll nunmehr die Ansiedlung eines Ladenzentrums mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit insgesamt ca. 3.100 m² Verkaufsfläche sowie von kleinen, nichtstörenden Gewerbebetrieben vorbereitet werden. Größere Einzelhandelsobjekte sowie einzelne Sortimente, die die Betriebe der Innenstadt gefährden könnten, sollen hierbei auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Ladenzentrum“ ist aus städtebaulichen Gründen zur Bereitstellung von wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Da im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Im Paulsumpf“ bereits Nahversorgungs-Einrichtungen bestehen, die jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten an dieser Stelle zulassen, erscheint eine Verlegung des Standortes nach Süden in die unmittelbare Nähe sinnvoller, als einen gänzlich neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln.

Zudem sind gegenwärtig in der Ortslage Gamsen keine anderen möglichen Nahversorgungsstandorte verfügbar. Ergänzend zu den Nahversorgungs-Einrichtungen ist im Norden des Plangebietes die Ansiedlung von kleinen, nicht störenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Hier sollen möglichst örtlichen Betrieben zur Stärkung der lokalen Wirtschaft Flächen zur Verfügung gestellt werden.

B) Darstellungen

Sonderbaufläche (S)

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladenzentrum“ dargestellt. Vorgesehen ist in diesem Bereich die Neuansiedlung sowie die Umsiedlung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben aus dem Gewerbegebiet „Im Paulsumpf“. Vorwiegend sollen Märkte der Lebensmittelbranche für die Nahversorgung der in diesem Ortsbereich ansässigen Bevölkerung ihren Standort hier finden. Daneben sollen weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Dieses Planungsziel soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen wie Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzung geregelt werden.

Gewerbliche Baufläche (G)

Im Norden des Plangeltungsbereiches, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Im Paulsumpf“, wird ein Bereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Hier sollen weitere kleine Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Außerdem dient ein Großteil dieser Fläche als Parkplatz einer benachbarten Diskothek.

Eine weitere Konkretisierung, insbesondere hinsichtlich der Größe und der Sortimente der zulässigen Betriebe, erfolgt auf der Stufe des Bebauungsplanes. Hierdurch soll der besonderen Lage und Funktion des vorgesehenen Nahversorgungs-Standortes Rechnung getragen sowie eine Gefährdung der innenstädtischen Strukturen ausgeschlossen werden.

Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung

Verkehrlich ist das Gebiet durch seine Lage an der Hamburger Straße gut an das innerörtliche Straßennetz Gifhorns und der nördlichen Ortschaften angebunden. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt gemeinsam mit der nördlich benachbarten, bereits vorhandenen Diskothek.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Paulsumpf-Süd“, Ortschaft Gamsen, wurde zur Abschätzung der verkehrlichen Situation bei Realisierung des Gewerbe- und Sondergebietes ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurden insbesondere das künftige Verkehrsaufkommen auf der Hamburger Straße sowie die Leistungsfähigkeit und Verkehrsabwicklung der Plangebietszufahrt und des Knotenpunktes Hamburger Straße / B 188 untersucht und bewertet. Daraus ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planung. Näheres hierzu ist in o. a. Bebauungsplan dargelegt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Plangebiet und können erweitert werden.

Belange der Landwirtschaft

Bei den im Geltungsbereich liegenden, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung gehen diese Flächen der örtlichen Landwirtschaft verloren. Unter Berücksichtigung der Bedeutung des geplanten Einzelhandel- und Gewerbebestandes für die Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung und der heimischen Wirtschaft wird dem Belang der Landwirtschaft in diesem Fall eine geringere Bedeutung beigemessen. Durch eine Bündelung der Zufahrten zu den verschiedenen Gewerbebereichen soll ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt werden.

C) Naturhaushalt

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit des Hahnenmoores und Bruchgebietes, grenzend an die östlich anschließenden Ise-Tallandschaften und die westlich anschließende Landschaftseinheit der Allerdünen (s. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994) und wird größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Es herrschen trockene, zum Teil stark trockene Podsol- (auch Gley-Podsol-)Böden vor. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Böden ist als mittel zu bewerten. In bezug auf die Schutzgüter „Luft“ und „Wasser“ kommt dem Planbereich eine mittlere Bedeutung zu. Der Boden hat eine hohe Filterfunktion für das Grundwasser, unterliegt hier jedoch durch die intensive Landwirtschaft einem hohen Risiko von Schadstoff- und Nitrateinträgen.

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut „Arten und Biotope“ ist gering. Dem Erlebniswert der Landschaft kommt in diesem Bereich ebenfalls nur eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 weist dem Plangebiet keine zur vorgesehenen Nutzung gegenläufigen Funktionen zu. So wird eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze empfohlen. Darüber hinaus wird lediglich die Ergänzung und Neuanlage von Gehölzbeständen auf der betreffenden Fläche empfohlen.

Durch die zukünftige Bebauung und die hierdurch notwendige, unvermeidbare Flächenversiegelung besteht eine erhebliche Beeinträchtigung. Der somit durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und soweit möglich auszugleichen.

So ist vorgesehen, den Ausgleich durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet selbst durchzuführen. Näheres hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 27 „Paulsumpf-Süd“, Ortschaft Gamsen, wie folgt geregelt:

Das Plangebiet wird zur freien Landschaft hin durch einen Pflanzstreifen eingegrünt, im Bereich der Stellplätze erfolgen Abpflanzungen mit Gehölzen und Bäumen. Auf Flächen im südöstlichen sowie im westlichen Teil des Plangebietes werden Grünlandbereiche mit Gehölz- und Baumgruppen entwickelt. Des Weiteren werden Fassadenbegrünungen festgesetzt.

D) Immissionsschutz / Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Paulsumpf-Süd“, Ortschaft Gamsen, wurde hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsströme (Kunden), der künftigen Gewerbe- und Sondergebietsnutzung sowie der benachbarten Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Nach diesen Ergebnissen ergeben sich keine Nutzungskonflikte. Soweit sich aus dem Gutachten Nutzungsregelungen ergeben, lassen sich die Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes im Plangebiet regeln.

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altablagungsstandorten im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung oder deren näheren Umgebung vor.

E) Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Im Südosten des Planbereiches verläuft die 2 x 110 kV-Freileitung Gifhorn - Weyhausen. Diese wurde im Plan entsprechend dargestellt.

F) Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. 22.240 m²

bisherige Darstellung:

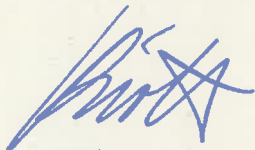
Flächen für die Landwirtschaft ca. 22.240 m²

zukünftige Darstellungen:

Gewerbliche Bauflächen ca. 6.771 m²

Sonderbauflächen ca. 15.470 m²

Gifhorn, den 04.10.1999



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

