

Stand: 15.05.2002

# URSCHRIFT

## Erläuterungsbericht

### zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Wilscher Weg) - Teilplan 2

## A) Allgemeines

### 1. Anlaß der Planung

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung sollen die Voraussetzungen für eine angemessene Nahversorgung im Nordwesten des Stadtgebietes geschaffen werden. Im Bereich nördlich der Bundesstraße 188 und westlich der Bundesstraße 4 gibt es zurzeit keine Einkaufsmöglichkeiten für die dort wohnende Bevölkerung.

Innerhalb bestehender Baugebiete konnte die angestrebte Ansiedlung entsprechender Läden nicht verwirklicht werden; daher besteht seit einigen Jahren die Absicht, die relativ verkehrsgünstig gelegenen Flächen im Plangebiet für die Realisierung des gewünschten Projektes zu nutzen. Allerdings zeigte sich auch hierbei, dass eine betriebswirtschaftlich funktionsfähige Lösung nur dann möglich erscheint, wenn eine Kombination unterschiedlicher Märkte bzw. Shops (Lebensmittel/Drogerie/Getränke etc.) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 - 2.000 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Ein derartiges Projekt ist mit der bislang wirksamen Darstellung als Gewerbegebiet nicht vereinbar; daher wird die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

### 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Wilscher Weges, nordwestlich der Bundesstraße 188 und östlich des Bundesgrenzschutz-Standortes.

Das Plangebiet liegt zur Zeit weitgehend brach; am östlichen Rand befindet sich eine Verwallung mit angepflanzten Gehölzen.

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Daher sind zentrale Einrichtungen und Angebote, auch für den gehobenen Bedarf, bereitzustellen, um die Versorgung der Stadt und ihres Einzugsgebietes sicherzustellen.

Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg hat mitgeteilt, dass von dem geplanten Projekt keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Umland oder für die Innenstadt Gifhorns ausgehen werden, so dass seitens der Kammer keine raumordnerischen Bedenken erhoben würden. Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat mitgeteilt, dass die Ansiedlung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und festgestellt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch ein Konflikt zwischen den Anforderungen des Trinkwasserschutzes und der angestrebten Einzelhandelsnutzung nicht zu erwarten. Nähere Einzelheiten sind im Abschnitt B im Kapitel „Trinkwasserschutz“ ausgeführt.

#### **4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn bislang als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

#### **5. Fachplanungen**

Im Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn wird das Plangebiet als Bereich mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet. Im entsprechenden Maßnahmenkonzept (1995) ist das Gelände noch als „bauleitplanerisch festgelegte Fläche für Kompensationsmaßnahmen“ dargestellt. Die an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene Anlage eines Waldstückes ist jedoch inzwischen bereits an einer anderen geeigneten Stelle verwirklicht; somit ist die entsprechende Empfehlung des Landschaftsplanes nicht mehr aktuell.

#### **6. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten**

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen die Voraussetzungen für eine verbesserte Nahversorgung im nordwestlichen Bereich der Stadt Gifhorn gefördert werden. Deshalb werden die Flächen im Plangebiet als Sondergebiet nach § 11 (3) der Bau-nutzungsverordnung dargestellt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden diese Zielvorstellungen durch entsprechende Festsetzungen über zulässige Warensortimente und über die jeweilige Größe der Verkaufsflächen konkretisiert.

Die Ansiedlung der angestrebten Einzelhandelsnutzung setzt ein Grundstück in unmittelbarer Nähe zu einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße voraus. Außerdem soll den Bewohnern der so genannten BGS-Siedlung eine Einkaufsmöglichkeit angeboten werden, die aus diesem Wohngebiet auch zu Fuss oder mit dem Fahrrad günstig erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund gibt es keine realistischen Alternati-

ven zu dem gewählten Standort. Von einer Untersuchung sonstiger Varianten kann daher abgesehen werden.

## **B) Darstellungen**

### **1. Sondergebiet (Zweckbestimmung „Einzelhandel“)**

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Hiermit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit ergänzenden Läden zu ermöglichen. Voraussichtlich wird es sich um einen Lebensmittelmarkt (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit einem angegliederten „Shop“ für Backwaren, um einen Drogeriemarkt und einen Getränkemarkt handeln. Die Verkaufsfläche wird insgesamt maximal 1.900 m<sup>2</sup> betragen; weitere Details sollen im Bebauungsplan geregelt werden.

Bei dieser Größenordnung handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung mit möglichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan über die einzelnen Warensortimente können jedoch negative Auswirkungen, etwa auf die Gifhorner Innenstadt oder auf andere Nahversorgungsstandorte, minimiert werden.

Dennoch ist davon auszugehen, dass es durch einen intensiveren Wettbewerb zu verringerten Umsätzen bei einigen Betrieben bzw. Standorten kommen wird. Derartige Konsequenzen sind jedoch unvermeidbar, wenn das vorrangige Planungsziel einer verbesserten Einzelhandelsversorgung für Nordwesten des Stadtgebietes (BGS-Siedlung, Ortsteil Wilsche) erreicht werden soll.

Die Industrie- und Handelskammer hat erklärt, dass das Vorhaben überwiegend der Verbesserung der innerörtlichen Nahversorgung diene und seitens der Kammer befürwortet werde. Wesentliche Beeinträchtigungen für die Innenstadt werden von der IHK nicht erwartet.

Die City-Gemeinschaft Gifhorn e.V. hatte sich hingegen während der öffentlichen Auslegung gegen die Ausweisung eines Sondergebietes ausgesprochen die Befürchtung geäußert, dass ein großflächiges Einzelhandelszentrum zur übergemeindlichen Versorgung geplant sei. Bei einer Größenordnung von 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werde es erhebliche Auswirkungen auf die Mitkonkurrenten geben, wobei auch die Geschäfte in der Innenstadt in Mitleidenschaft gezogen würden. Insbesondere bei dem Getränkemarkt und dem Drogeriemarkt handele es sich um innenstadt-unverträgliche Nutzungen.

Diesen Einwänden wird entgegengehalten, dass es für die dauerhafte Ansiedlung eines einzelnen Lebensmittelmarktes an diesem Standort keine ausreichende Umsatzerwartung geben wird. Trotz zahlreicher Gespräche mit Investoren und Vertretern von Handelsketten war in den vergangenen Jahren kein ernsthaftes Interesse

an der Realisierung eines entsprechenden Marktes erkennbar. Die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung erscheint daher nur dann realisierbar, wenn der Standort am Wilscher Weg eine zusätzliche Attraktivität durch eine erweiterte Angebotspalette erhält. Vor diesem Hintergrund wird die Zulässigkeit eines Getränkemarktes und eines vergleichsweise kleinen Drogeriemarktes als sinnvolle Ergänzung des Lebensmittelmarktes angesehen. Hierbei wird es in erster Linie zu einem verstärkten Wettbewerb mit anderen Lebensmittelmärkten oder Discountern im nördlichen Stadtgebiet kommen; der traditionelle Facheinzelhandel in der Innenstadt wird jedoch in deutlich geringerem Maße betroffen sein.

Aus diesen Gründen wird die Darstellung eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan trotz der Einwände der Citygemeinschaft weiterverfolgt. Nähere Einzelheiten über die zulässigen Warensortimente und die hierdurch bedingten Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt ausschließlich über den Wilscher Weg.

## **2. Natur und Landschaft / Grünflächen**

Die Flächen im Plangebiet haben lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Landschaftsplan der Stadt Gifhorn 1995). Insofern hat der Änderungsbereich bislang einen relativ geringen Wert für den Naturhaushalt.

Die an dieser Stelle ursprünglich vorgesehene Anlage eines Waldstückes ist inzwischen bereits an einer anderen geeigneten Stelle verwirklicht. Nach vertraglicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Gifhorn) wurde die Aufforstung im Bereich „Zur Krümme“ westlich der B 4 realisiert. Somit ist die entsprechende Empfehlung des Maßnahmenkonzeptes zum Landschaftsplan nicht mehr aktuell.

Dasselbe gilt für den bislang noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 71/90 „Vor der Walke“, Planungsgebiet 2. In diesem Plan ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Notwendigkeit für diese Kompensationsmaßnahme ist mit der inzwischen realisierten Aufforstung im Gebiet „Zur Krümme“ entfallen.

Vor diesem Hintergrund soll parallel zur 88. F-Plan-Änderung auch ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden (B-Plan Nr. 88/01 „Sondergebiet Wilscher Weg), der die Inhalte des bislang gültigen B-Plan Nr. 71/90 „Vor der Walke“ (Planungsgebiet 2) teilweise ersetzen wird.

Auf der Grundlage des künftigen B-Planes wird eine bauliche Nutzung von bislang unversiegelten Flächen erfolgen. Neben der Errichtung von Gebäuden wird die Anlage von befestigten Kundenparkplätzen mit einer entsprechende Flächenversiegelung unvermeidbar sein. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können voraussichtlich nur teilweise innerhalb des Plangebietes vorgenommen wer-

den. Ergänzend hierzu ist daher beabsichtigt, Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten städtischen Grundstücken durchzuführen und eine Kostenerstattung durch den Investor in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches war bislang ein Grundstücksstreifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Hiermit sollte vorrangig eine angemessene Eingrünung des Plangebietes erreicht werden. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine bereits vollzogene Ausgleichsmaßnahme für die Realisierung eines südlich benachbarten Regenrückhaltebeckens. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes erscheint es jedoch eher zweckmäßig, diese Teilfläche als Grünfläche darzustellen. Hiermit soll verdeutlicht werden, dass längerfristig auch gestalterische Veränderungen in Betracht kommen können, solange das Ziel einer angemessenen Eingrünung sichergestellt ist und sofern die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes in geeigneter Weise erfüllt sind.

Somit kann ein angemessener ökologischer Ausgleich auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. durch flankierende vertragliche Regelungen sichergestellt werden. Weitere Details zu diesem Themenbereich werden im Bebauungsplan-Verfahren behandelt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist daher keine Darstellung von Kompensationsmaßnahmen für beabsichtigte Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erforderlich.

### **3. Trinkwasserschutz**

Aus dem regionalen Raumordnungsprogramm ergibt sich bereits, dass die Anforderungen des Trinkwasserschutzes bei der Planung des Gebietes zu beachten sind. Ein Verfahren zur Festlegung eines Trinkwasser-Schutzgebietes für das Wasserversorgungswerk Gifhorn ist bislang noch nicht abgeschlossen. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wird das Plangebiet in der Schutzzone III a liegen. Innerhalb dieser Zone wird die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt zulässig sein. Ein hierfür erforderlicher Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden.

### **4. Altlasten/Immissionsschutz**

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über Altlasten-Standorte im Änderungsbereich vor.

## **C) Realisierung der Planung**

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. In dem entsprechenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der entsprechenden Verkaufsflächen

und Warensortimente näher festgelegt. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes kann mit der Realisierung entsprechender Bauvorhaben begonnen werden.

## D) Flächenbilanz

### Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gewerbliche Baufläche (G): ca. 1,0 ha

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: ca. 0,2 ha

### Geplante Darstellungen:

Sondergebiet (Zweckbestimmung: „Einzelhandel“): ca. 1,0 ha

Grünflächen : ca. 0,2 ha

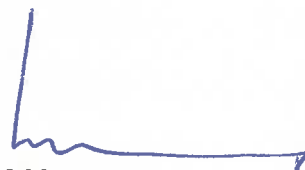
---

Änderungsbereich insgesamt: ca. 1.2 ha

Gifhorn, 17.06.2002



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor