



Begründung

**Veränderungssperre zum
Bebauungsplan Nr. 118
„Poststraße Nord“
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)**

Inhalt

A) Allgemeines/ Begründung

1. Anlass der Veränderungssperre
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

B) Zulässigkeit von Vorhaben

C) Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss
2. Bekanntmachung

Veränderungssperre

A) Allgemeines/ Begründung

1. Anlass der Veränderungssperre

Das Gebiet nördlich der Poststraße liegt zentral in Gifhorn, unweit der Innenstadt und nur einen Baublock nördlich des Bahnhof Gifhorn Stadt.

Durch die Neuordnung südlich der Poststraße, die mit dem Weggang der Post eingeleitet wurde, hat sich die städtebauliche Situation an der Poststraße grundlegend geändert. Die Paketverteilung mit einer umfangreichen Fahrzeugflotte ist mittlerweile in den Neubau der DHL nach Gamsen verlagert worden. Das ehemalige Postgebäude wird saniert und umgebaut. Künftig wird es dort voraussichtlich das Immobiliencenter der Sparkasse geben und das Katasteramt soll sich dort wiederfinden.

Der Bereich nördlich der Poststraße ist durch die Nutzung der Dietrich Bonhoeffer Realschule und das Finanzamt sowie Handel und Dienstleistungen an der Braunschweiger Straße geprägt. Zentral an der Poststraße befindet sich zudem eine alte Villa auf einem durch bewegte Topographie und einen umfangreichen alten Baumbestand (Eichen) geprägten Grundstück. Mit den neuen Nutzungen südlich der Poststraße, der Dietrich Bonhoeffer Realschule und dem Finanzamt entsteht hier ein Schwerpunkt für Dienstleistungen, Verwaltung und Bildung. Da sich der Bereich nördlich der Poststraße aktuell sehr heterogen darstellt, möchte die Stadt hier die städtebauliche Ordnung insbesondere hinsichtlich der Nutzungsstruktur steuern.

Ziel der Planung ist es, einerseits eine verträgliche Nutzungsmischung zu gewährleisten und andererseits mit Blick auf den bedeutsamen Baumbestand (Eichen) im Geltungsbereich, deren Erhalt zu sichern. So soll das besondere Ortsbild nördlich der Poststraße erhalten werden und gleichzeitig Sorge dafür getragen werden, dass die für das lokale Klima bedeutsame „Grüninsel“ erhalten bleibt.

Die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet stellen sich bislang als Gemengelage im unbeplanten Innenbereich dar. Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Baugrenzen oder Baulinien sind bisher nicht festgesetzt.

Im Rahmen bestehender Baurechte ist es denkbar, dass Vorhaben beantragt werden, die mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar sind. Vor diesem Hintergrund soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 „Poststraße Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst werden. Der Beschluss wird mit dem Beschluss über die Veränderungssperre bekannt gemacht. Die Ziele der Planung sollen durch die Veränderungssperre rechtlich abgesichert werden.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Poststraße Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift. Es handelt sich um den Bereich nördlich der Poststraße, der durch die Nutzung der Dietrich Bonhoeffer Realschule

und das Finanzamt sowie Handel und Dienstleistungen an der Braunschweiger Straße geprägt ist. Zentral an der Poststraße befindet sich zudem eine alte Villa auf einem durch bewegte Topographie und einen umfangreichen alten Baumbestand (Eichen) geprägten Grundstück.

3. Raumordnung und Landesplanung

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) befindet sich der Planbereich in Bereichen, die bauleitplanerisch gesichert sind.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist für den Geltungsbereich der Veränderungssperre die Nutzungsarten Fläche für Gemeinbedarf und an der Braunschweiger Straße Mischgebiet dargestellt.

Für die Villa an der Poststraße bestand von alters her eine Wohnnutzung. Für die Zukunft zeichnet sich hier der Wunsch nach einer angemessenen Nutzung in der Gemengesituation ab. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlichen Falls im Wege der Berichtigung anzupassen.

B) Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre können Vorhaben, die den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 118 "Poststraße Nord" mit örtlicher Bauvorschrift nicht entgegenstehen, auf dem Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre ermöglicht werden. Die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich der Veränderungssperre genießen darüber hinaus Bestandsschutz und sind durch die Veränderungssperre nicht berührt.

C) Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2024 als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 17.07.2025


Matthias Nerlich
Bürgermeister



2. Bekanntmachung

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.07.2025 im elektronischen Amtsblatt Nr. 43/2025 der Stadt Gifhorn bekannt gemacht worden.

Die Veränderungssperre ist damit am 18.07.2025 in Kraft getreten.

Gifhorn, 28. August 2025


Matthias Nerlich
Bürgermeister

