Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 37
„Heidland Nord“, Neufassung,
2. Änderung

Vereinfachtes Verfahren
03.12.2025

Inhalt

A) Allgemeines 3
1. Raumordnung und Landesplanung 3
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage 3
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes 5
4. Fachplanungen 5
5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes 5
6. Planungsinhalte 5
7. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen 6
8. Ablauf des Planverfahrens 6
8.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeitsbeteiligung 6
8.2 Beteiligung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 6
8.3 Beteiligung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 6
9. Umweltbelange 7
10. Realisierung der Planung 7
11. Kosten verursachende Maßnahmen 7

A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008) des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP) ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Bahnhof Gifhorn Stadt.
Das Plangebiet befindet sich westlich der Regionalbahnstrecke an der Winkeler Straße.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.860 Einwohner (Einwohnermelderegister des Landkreises Gifhorn, Stand 10/2025).

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008) mit der Funktion als Mittelzentrum festgelegt. Ferner ist es Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen festgelegt.
Das Plangebiet ist im RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Der Planbereich grenzt unmittelbar an die festgelegte sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) mit Haltepunkten an. Weitere zeichnerische Festlegungen bestehen nicht.
Der vereinfachten Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan zu Grunde.
Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der vorliegenden vereinfachten Änderung liegt der wirksame Flächennutzungsplan zu Grunde. Er ist mit dem Stand der erstmaligen Aufstellung von 1977 für das Plangebiet wirksam. Für den Plangeltungsbereich ist Gewerbegebiet dargestellt.
Weiterhin liegt der 2. Änderung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, Neufassung sowie die 1. Änderung zu Grunde. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 31.10.2008 in Kraft getreten. Dort sind Gewerbegebiete festgesetzt. Dabei wurden sehr detaillierte Regelungen zum Einzelhandel getroffen; der umfangreiche Katalog der Sortimente deren Verkauf ausdrücklich unzulässig ist umfasst unter anderem auch Fahrräder und Fahrradzubehör.

Aktuell beabsichtigt ein seit langen ortsansässiger Fahrradhändler in einem bestehenden Gebäude an der Ecke Freitagsmoor / Winkeler Straße eine Fahrradwerkstatt einzurichten und beabsichtigt am Standort auch Fahrräder und Zubehör zu verkaufen. Um diese Nachnutzung für das leerstehende Gebäude zu ermöglichen, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
Es wird lediglich in der textlichen Festsetzung 1.1, die regelt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen für die genannten Sortimente unzulässig sind, die Zeile

- Fahrräder und Fahrradteile, sowie Zubehör

gestrichen.
Da die Grundzüge der Planung durch den Entfall der Planzeichen nicht betroffen sind, soll der Bebauungsplan im Wege einer vereinfachten Änderung nach den Regeln gem. § 13 Abs. 2, N. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.
Dies ist möglich, da durch die Planänderung weder ein Vorhaben begründet wird, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne es Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten sind und da keine Vorhaben ermöglicht werden, die nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz relevant wären.
In der Neufassung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gifhorn ist vorgesehen gewesen, dass Fahrräder und Fahrradzubehör innenstadtrelevant sind. Damit sollen insbesondere die dort ansässigen Fahrradhändler geschützt werden. Der Fahrradhändler, der die Neuansiedlung einer Fahrradreparaturwerkstatt mit Fahrrad- und Ersatzteilhandel plant, ist bisher in der Fußgängerzone mit zwei Ladenlokalen ansässig. Er beabsichtigt einen Laden dort weiter zu führen. Da jedoch Fahrradreparaturen in der Fußgängerzone insofern nicht gut möglich sind, da die Werkstatt dort nicht mit dem PKW angefahren werden kann um das defekte Fahrrad zur Reparatur zu bringen, besteht diesbezüglich der Bedarf, an einem für KFZ zugängigen Standort. Dort soll dann auch das Angebot von Fahrrädern, die dort auch Probe gefahren werden können, sowie von Fahrradersatzteilen und -zubehör gemacht werden. Insoweit soll hier eine Ausnahme vom Einzelhandelskonzept ermöglicht werden, um das Infrastrukturangebot einer Fahrradwerksatt an einer verkehrsgünstigen Stelle im Mittelzentrum zu ermöglichen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, Neufassung, 2. Änderung liegen insbesondere folgende Gesetze zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)

- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,5 ha und wird im Osten von der Bahn begrenzt und im Norden und Osten von der Winkeler Straße. Im Süden wird der Planbereich durch die Alfred-Bessler-Straße begrenzt.
Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die sinnvolle Nachnutzung eines Leerstandes, wo zuvor eine Autovermietung ansässig war, ermöglicht werden.

4. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 2025 erfasst das Plangebiet bereits als Siedlungsbereich ohne weitere Vorgaben in der Nachbarschaft zu Brenneckes Berg, einer baumbestandenen Düne. Planfestsetzungen, die sich hier auswirken könnten, sind nicht Gegenstand der Änderung.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft für das Plangebiet keine besonderen Aussagen.

5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“, Neufassung, 2. Änderung ist es, einem bereits ortsansässigen Gewerbetreibenden zu ermöglichen an diesem verkehrsgünstigen Standort eine Fahrradwerkstatt mit der Möglichkeit zum Verkauf von Fahrrädern und Fahrradzubehör zu realisieren. Das Vorhaben ist insbesondere nachhaltig, da so der leerstehende Gebäudebestand sinnvoll nachgenutzt werden kann und keine Neubauten an anderer Stelle erforderlich werden.

6. Planungsinhalte

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird Einzelhandel für einen umfangreichen Katalog an Sortimenten ausgeschlossen; unter anderem ist der Verkauf und die Ausstellung von Fahrrädern und Fahrradzubehör ausdrücklich ausgeschlossen.
Als Gegenstand der 2. Änderung wird lediglich in der textlichen Festsetzung 1.1, die regelt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen für die genannten Sortimente unzulässig sind, die Zeile

- Fahrräder und Fahrradteile, sowie Zubehör

gestrichen.
Da die Grundzüge der Planung durch den Entfall dieses einen Sortimentes nicht betroffen sind, soll der Bebauungsplan im Wege einer vereinfachten Änderung nach den Regeln gem. § 13 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Alle weiteren Planfestsetzungen und die örtliche Bauvorschrift gelten unverändert fort und sind nicht Gegenstand der vereinfachten Änderung. Nach dem Satzungsbeschluss ist vorgesehen, den Plan in der Fassung, die durch die Änderung wirksam werden soll, in Gänze auszufertigen.

7. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

(wird im Planverfahren ergänzt)

8. Ablauf des Planverfahrens

8.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB erfolgte parallel mit der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vom bis

(wird im Planverfahren ergänzt)

8.2 Beteiligung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte parallel mit der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit Frist bis zum

(wird im Planverfahren ergänzt)

8.3 Beteiligung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte parallel mit der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit Frist bis zum

(wird im Planverfahren ergänzt)

9. Umweltbelange

Durch die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keinerlei Umweltbelange betroffen. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht bereits zulässig wären, werden nicht begründet.

10. Realisierung der Planung

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die die 2. Änderung des Bebauungsplans die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

11. Kosten verursachende Maßnahmen

Es werden keine weiteren Kosten verursachenden Maßnahmen durch die vereinfachte Änderung begründet.

Gifhorn,

Matthias Nerlich
Bürgermeister