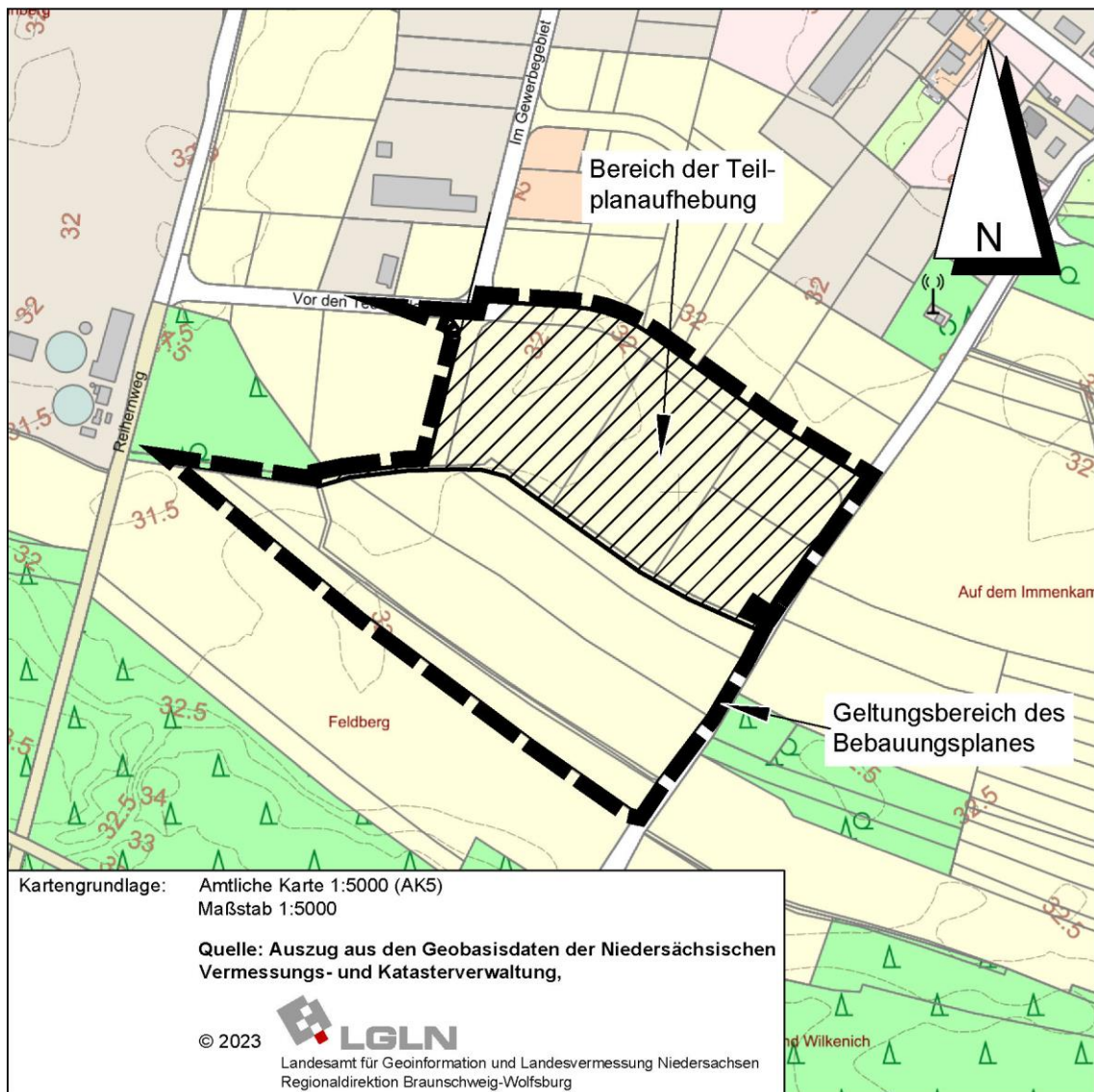


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
27.11.2023			

GEMEINDE WIETZE
BEBAUUNGSPLAN W-37 „GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAÙE SÜD“
MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES
W-17 „GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAÙE“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ im Kernort Wietze beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen Wietzes zwischen der Straße „Vor den Teerkuhlen“ und der Industriestraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilaufhebung des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“

Der vorliegende Bebauungsplan W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“, der mit Rechtskraft des Bebauungsplanes W-37 insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle wird Wietze als Grundzentrum dargestellt, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind. Die Entwicklung unter anderem von Arbeitsstätten soll laut Landes-Raumordnungsprogramm 2017 vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Der vorliegende Planbereich wird nachrichtlich bereits als eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche berücksichtigt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

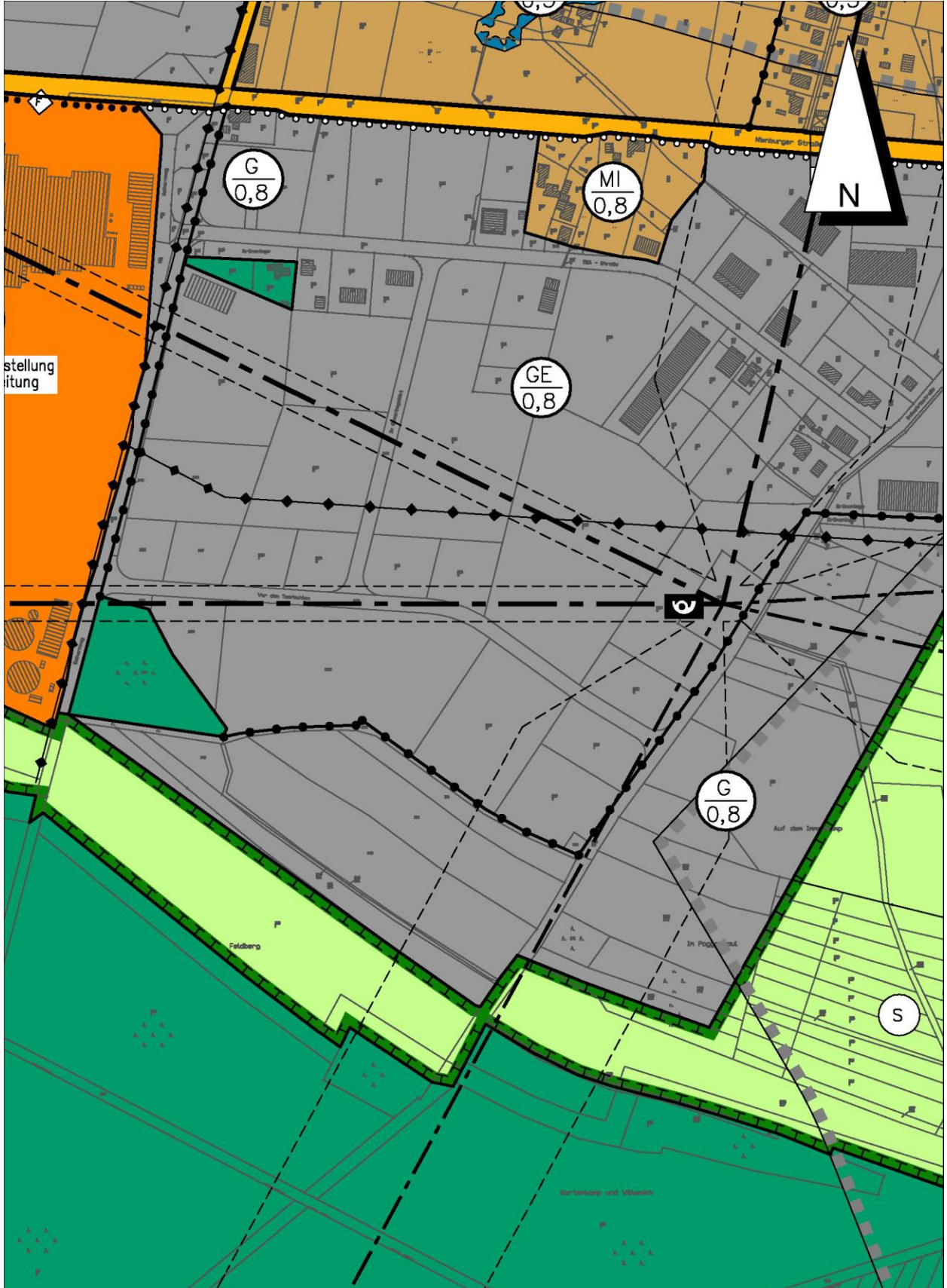
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den nördlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet, für den südlichen Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche, jeweils mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Dieser Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes wird auf der folgenden Seite im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet und der als ihr gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigelegt wird.

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Arbeitsplan), M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen Bebauungsplan soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Industriestraße ermöglicht werden, um einem konkreten Ansiedlungswunsch eines Betriebes zu entsprechen. Diese Ansiedlung liegt im öffentlichen Interesse, weil sie der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Wietze und ihrem Umland dient.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das das nördlich vorhandene Gewerbegebiet Industriestraße ergänzt. Der dortige Bebauungsplan wird zum Teil überdeckt, um im vorliegenden Bebauungsplan eine einheitliche Nutzbarkeit zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls weitgehend an das des benachbarten Bebauungsplanes angepasst, um eine homogene Bebaubarkeit zu erreichen. Lediglich die maximale Gebäudehöhe wird heraufgesetzt, um entsprechende betriebliche Anforderungen erfüllen zu können.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird entsprechend dem benachbarten Bebauungsplan eine offene Bauweise, allerdings mit Gebäudelängen auch über 50 m festgesetzt. Darüber hinaus wird durch die festgesetzten Baugrenzen die zulässige Bebauung in ausreichender Weise bestimmt.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt jeweils von der Bundesstraße 214 her von Nordwesten über den Reiherweg und die Straße „Vor den Teerkulen“ sowie von Nordosten über die Industriestraße. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Planbereichs sind nicht erforderlich.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 700 m nördlich an der Bundesstraße mit Verbindungen in die Ortsmitte Wietzes und dortigen Umsteigemöglichkeiten nach Winsen und ins Oberzentrum Celle.

3.5 Grün

Die Grünfestsetzungen ergeben sich aus den Empfehlungen des Umweltberichtes, die dort dargestellt und begründet sind.

3.5 Immissionsschutz

Im benachbarten und zum Teil hier überdeckten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriegebiet“ wurden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt, die den Immissionsschutz für schutzwürdige Nutzungen in der weiteren Nachbarschaft sicherstellen sollen. Aufgrund der Erweiterung der gewerblichen Baugebiete muss auf der Grundlage eines weiteren schalltechnischen Gutachtens festgestellt werden, inwieweit im vorliegenden Bebauungsplan wiederum Emissionskontingente bestimmt werden müssen. Die Ergebnisse dieses zu erstellenden Gutachtens werden zu gegebener Zeit aktualisiert übernommen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Allerdings wird auf zwei verfüllte Förderbohrungen innerhalb des Plangebietes hingewiesen, um die Schutzfläche mit einem Radius von 5 m zu berücksichtigen ist. Im Gesamtgebiet des Planbereiches können sich Betriebsreliquien aus der Nutzung als Erdölfördergebiet befinden.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen hergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach den einschlägigen Richtlinien herzustellen; Hinweise darauf, dass dies nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Das Regenwasser ist so weit zurückzuhalten oder zu versickern, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten nicht eintritt.

Der Planbereich wird randlich von zwei Richtfunktrassen überquert, die allerdings aufgrund der hier zu erwartenden Bauhöhen nicht beeinträchtigt werden dürften.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 7,7227 ha.

davon sind:

Gewerbegebiet	7,4334ha
Grünfläche – Grünanlage	0,2893 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan W-37

„Gewerbegebiet Industriestraße Süd“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister