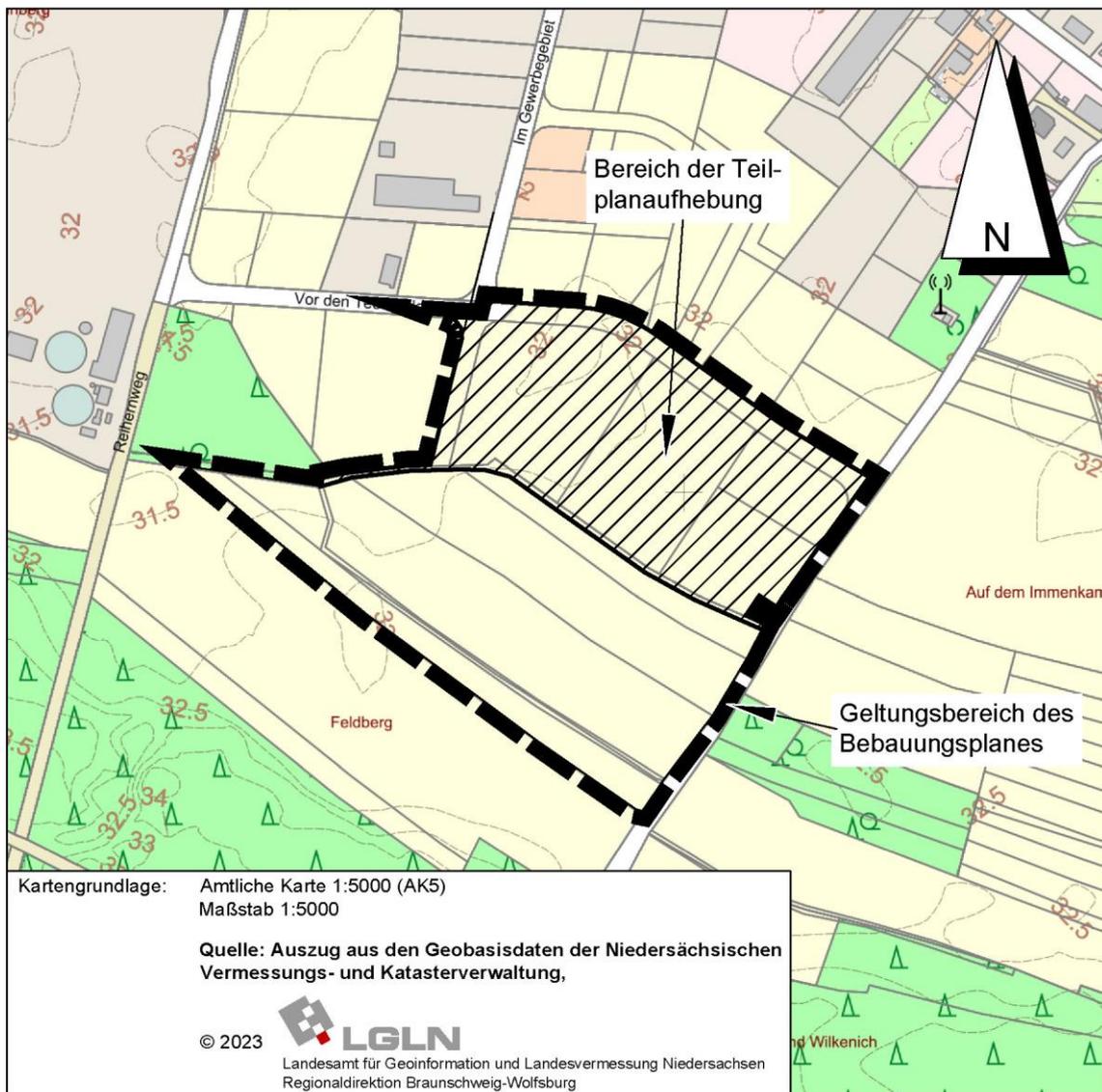


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
23.5.2025			

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 in der aktuellen Fassung 2022 vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

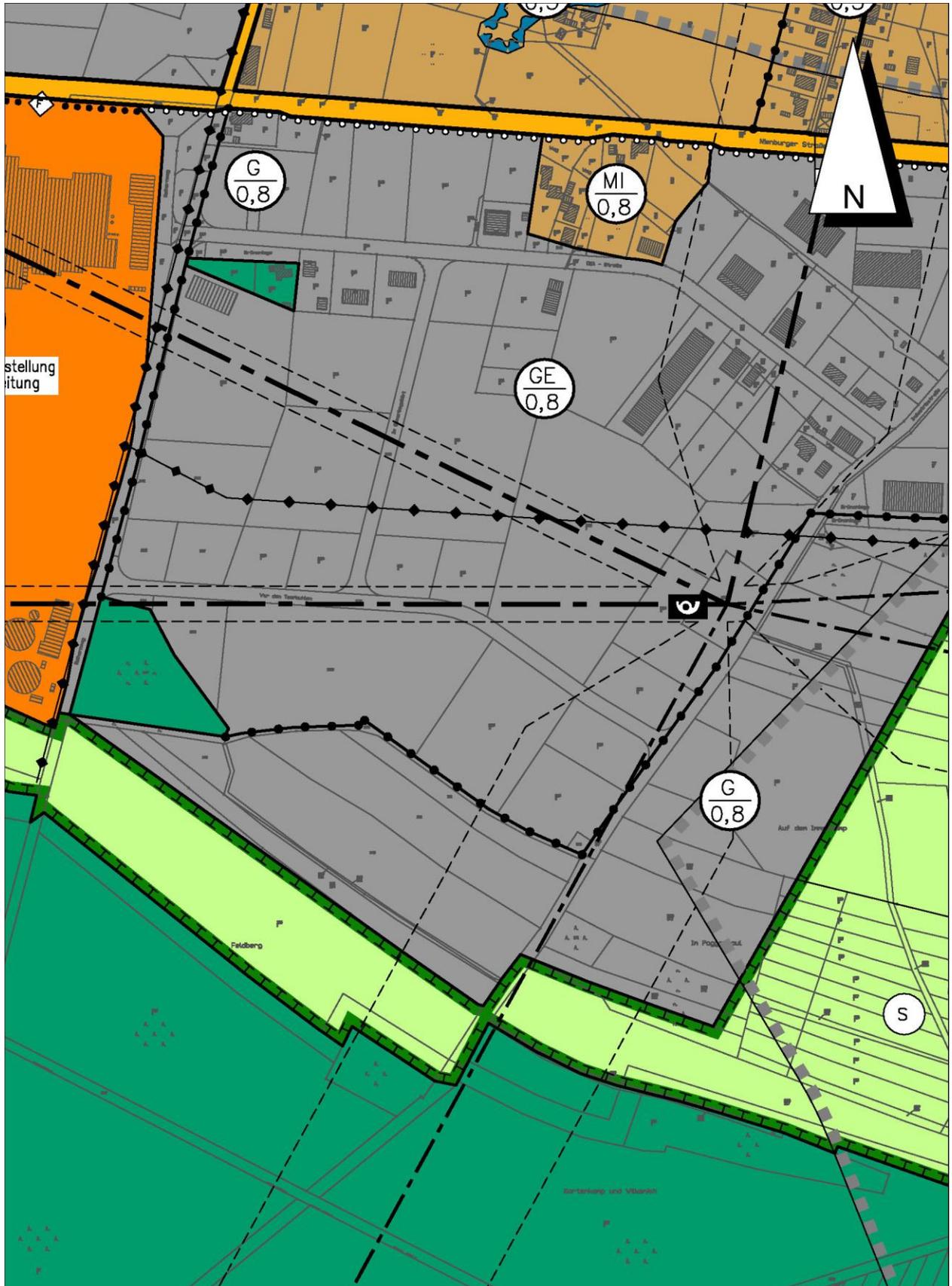
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den nördlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet, für den südlichen Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche, jeweils mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Dieser Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan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

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

2.3 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



2.4 Denkmalschutz

Laut Landkreis Celle ist im betroffenen Gebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld seien mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Daher sei mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht sei es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantrage der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege herstelle. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasse die Genehmigung. Die archäologischen Untersuchungen seien mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Lüneburg, anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trage der Veranlasser der Zerstörung. Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) seien, seien unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Sie seien bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Die archäologische Untersuchung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragt. Die archäologischen Arbeiten sind abgeschlossen worden. Insgesamt wurden auf der Fläche 20 Befundverdachtsstellen geprüft. Es konnten weder archäologisch relevante Befunde festgestellt noch Fundmaterial geborgen werden. Insgesamt wurden über die Fläche verteilt 21 Geoprofile angelegt und dokumentiert.

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.

Ein vom Landkreis Celle in die Diskussion eingebrachter Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den ansiedlungswilligen Betrieb würde bedeuten, dass der genannte Betrieb bereits jetzt annähernd bauantragsreife Unterlagen erstellen müsste, ohne zu wissen, ob die Planung letztlich rechtskräftig wird. Das wird nicht als zumutbar betrachtet. Dass ohne Vorhabenbezug womöglich ein anderer Betrieb hier entstehen könnte, wird nicht automatisch als unerwünscht betrachtet.

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.

Bestimmte gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil sie einen erheblichen Platzbedarf haben, aber vergleichsweise kaum Raum für die Schaffung von Arbeitsplätzen bieten.

Selbstständige Einzelhandelsnutzungen sind ebenfalls unzulässig, weil sie dem raumordnerischen Ziel der Stärkung der Versorgungskerne in den Ortszentren entgegenstehen. In diesem Zusammenhang wird auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wietze verwiesen, in dem der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten definiert ist. Allerdings soll ansässigen Betrieben nicht verwehrt werden, ihre Produkte vor Ort auch verkaufen zu können.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil sie dem Ziel einer angemessenen gewerblichen Nutzung im geplanten großflächigen Gewerbegebiet entgegenstehen.

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. Diese Abweichung erlaubt eine der Größe des Gewerbegebietes angemessene Bebauung. 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.

Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass für die südliche Grenze des Bebauungsplans keine Gehölzpflanzung vorgesehen sei. An dieser Stelle fehle eine Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Hier sollte ebenso wie auf der Ostseite eine 5 m breite Hecke angepflanzt werden. Dieser Empfehlung kann jedoch nicht gefolgt werden, Der soweit bekannte Vorhabensplan des Investors zeigt, dass die Fläche fast bis zur südlichen Plangrenze als Rangierfläche für LKW benötigt wird. Das schließt Anpflanzungen

dort definitiv aus, so dass die technische Anlagenplanung hier absolut keine Bepflanzung zulässt. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden hier deshalb in Kauf genommen.

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 daher auf der Grundlage eines weiteren schalltechnischen Gutachtens festgestellt werden, inwieweit im vorliegenden Bebauungsplan wiederum Emissionskontingente bestimmt werden müssen, um einen ausreichenden Immissionsschutz zu gewährleisten. Dieses Gutachten des TÜV Nord mit Datum vom 26.2.2024 liegt inzwischen vor. Die Ergebnisse werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Tag- und Nachtzeit übernommen.

Im § 1 (4) BauNVO folgendes geregelt:

„Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,

2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

gliedern. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete.“

Der unmittelbar benachbarte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ in der Fassung seiner 3. Änderung, der mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan eine räumliche Einheit bildet, beinhaltet Bereiche, die die Anforderungen an eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung erfüllen

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Gesamtgebiet des Planbereiches können sich Betriebsreliquien aus der Nutzung als Erdölfördergebiet befinden. Der zunächst berücksichtigte Hinweis auf drei verfüllte Förderbohrungen innerhalb des Plangebietes hat sich im Nachhinein als unzutreffend für eine Bohrung erwiesen. Die beiden anderen Bohrungen werden nachrichtlich dargestellt und sind in der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Frage einer möglichen Bodenbelastung durch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg hat eine Luftbildauswertung mit Datum 24.1.2024 stattgefunden. Danach hat sich der Verdacht auf Kampfmittel nicht bestätigt, so dass weitere Maßnahmen nicht als notwendig beurteilt werden.

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.

Entsprechende wasserrechtliche Vorschriften sind zu berücksichtigen.

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

Erforderliche Anlagen wie ein Abwasserpumpwerk können ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan können gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 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 9.10.2024 bis einschließlich 11.11.2024

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

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister