

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
23.6.2021			

GEMEINDE WIETZE
BEBAUUNGSPLAN W-17 „GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAÙE“
3. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes W 17 besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil.

Während der zeichnerische Teil der 3. Planänderung lediglich einen Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes überdeckt, betrifft die textliche Änderung dessen gesamten nach einer Teilplanaufhebung im Nordwesten verbleibenden Planbereich, der sich im Westen des Kernortes Wietze südlich der Bundesstraße 214 befindet. Die Festsetzungen im textlichen Änderungsbereich gelten damit auch für die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Planbereich wird auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 bzw. des in der Aufstellung befindlichen neuen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 sowie in einen kleinen Teilbereich im Südwesten eine Grünfläche dar. Im zentralen Norden des Bebauungsplanbereiches wird ein relativ kleines Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner Ursprungsfassung setzt der Bebauungsplan, abgesehen von einem kleinen an die Bundesstraße angrenzenden Mischgebiet und von Verkehrsflächen, Gewerbegebiete fest, die im Übergang zum Mischgebiet in ihren zulässigen Emissionen auf Mischgebieteniveau beschränkt werden und die in offener Bauweise mit Gebäudelängen auch von über 50 m bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,8 eingeschossig mit einer Traufhöhe von maximal 10 m bebaut werden dürfen. Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie in den beschränkten Gewerbegebieten auch für Verwaltungen und sportliche sowie gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen. Anpflanzungen sowie das Versickern von Oberflächenwasser sind vorgeschrieben. Weiterhin besteht eine Örtliche Bauvorschrift.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde für den Westteil des Planbereiches das betriebsbezogene Wohnen auch als Ausnahme ausgeschlossen.

Die 2. Änderung beinhaltet für den gesamten Geltungsbereich den Ausschluss von Biogasanlagen, Photovoltaik-/Solaranlagen, LKW-Raststätten und -Rastplätze sowie Lagerplätze, wie sie in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich benannt werden, jeweils als eigenständige Hauptnutzung. Die bisherige Beschränkung im Norden des Planbereiches auf mischgebietsverträgliche Nutzungen wurde durch so genannte Emissionskontingente ersetzt. Die Örtliche Bauvorschrift wurde ersatzlos aufgehoben. In diesem Zusammenhang wurde im Nordwesten des Planbereiches eine verhältnismäßig kleine Teilfläche aufgehoben, so dass sie nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich der 3. Änderung liegt am Rand der bebauten Ortslage Wietzes und ist planungsrechtlich für eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Die Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen und entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Die im Südwesten des Planbereichs festgesetzte Grünfläche bleibt unberührt.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird ausführlich in dem Umweltbericht beschrieben, der als Ergebnis einer Umweltprüfung erstellt worden ist. Er ist gesonderter Bestandteil der vorliegenden Begründung und ihr in der Anlage beigelegt.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

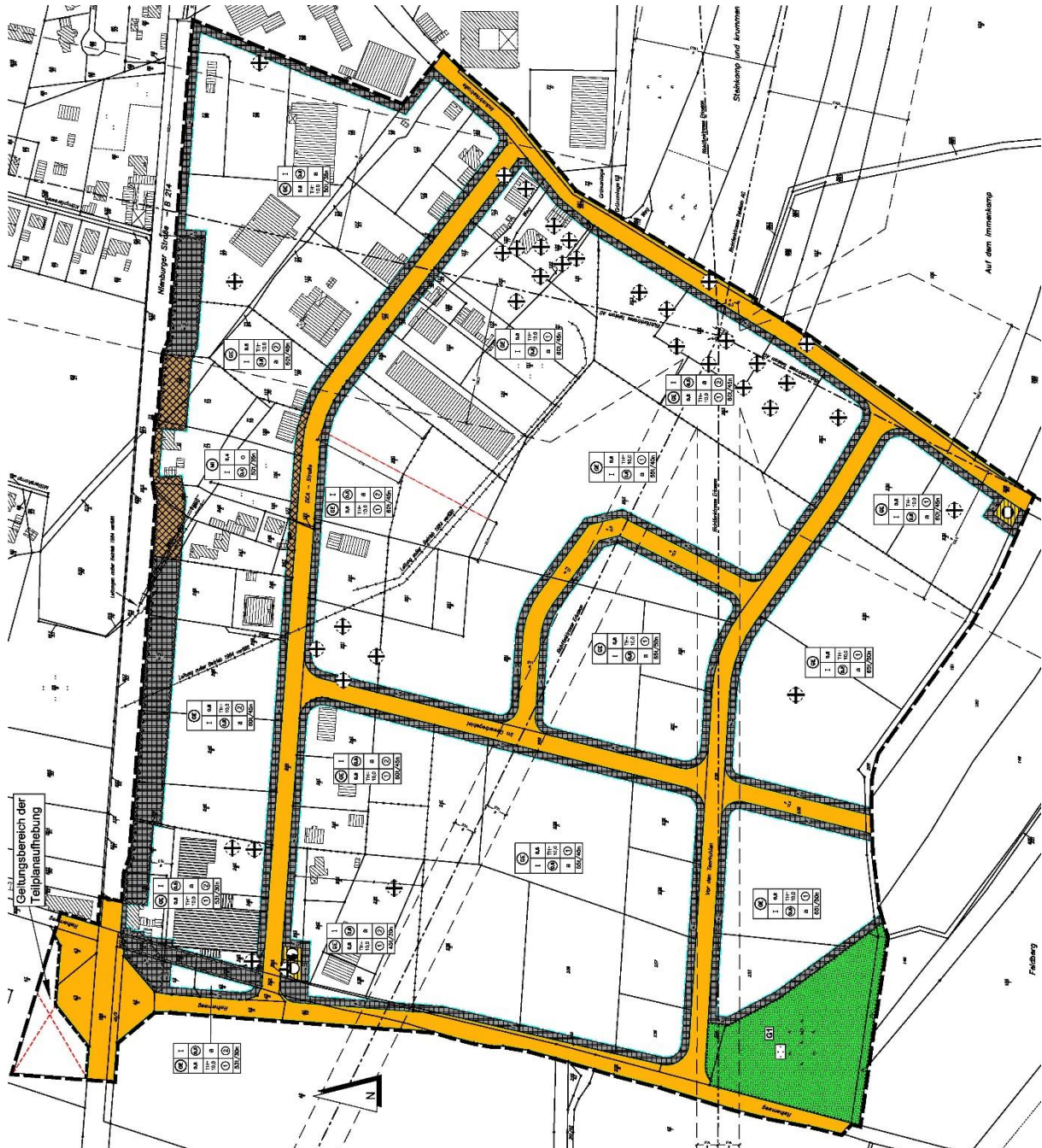
3.1 Zeichnerischer Änderungsbereich

Nachdem sich herausgestellt hat, dass für Ansiedlungen größere Flächen benötigt werden als bislang angenommen, sollen durch die zeichnerische Änderung des Bebauungsplanes die im Ursprungsplan so genannte Planstraße A sowie die Verbindung zwischen der Straße „Im Gewerbegebiet“ und der Industriestraße aufgehoben und ihre Flächen in die umgebenden Baugebiete einbezogen werden. Der zeichnerische Änderungsbereich wird so weit gefasst, dass die überbaubaren Flächen zusammengefügt und künftig zusammenhängend genutzt werden können. Die zusätzlich entstehende Baugebietsfläche wird in den Bereich der bislang nordöstlich geltenden niedrigeren Emissionskontingente einbezogen, um zu vermeiden, dass durch die südwestlich geltenden höheren Werte möglicherweise unzulässige Emissionen entstehen können.

Die zulässige Bauhöhe wird im südöstlichen zeichnerischen Änderungsbereich heraufgesetzt, um die Ansiedlung auch von solchen Betrieben zu fördern, die auf größere Bauhöhen angewiesen sind. Die damit verbundene zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes wird angesichts der im Verhältnis zur gesamten gewerblich genutzten Flächen im Westen Wietzes geringen Größe des betroffenen Bereichs als vertretbar beurteilt.

Im Übrigen werden diejenigen Textlichen Festsetzungen der bisherigen Planfassung der 2. Änderung für den zeichnerischen Geltungsbereich übernommen, die für diesen Änderungsbereich zutreffen und weiter gelten sollen.

**Bebauungsplan W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“
in der Fassung seiner 2. Änderung,
verkleinert aus M 1 : 1.000**



3.2 Textlicher Änderungsbereich

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen angestrebt:

- Der Ausschluss von Lagerplätzen als eigenständige Nutzung soll aufgehoben werden, weil sich herausgestellt hat, dass ein Bedarf an solchen Nutzungen für am Ort ansässige Firmen besteht. Ursprünglich sollte vermeiden werden, dass eigenständige Lagerplätze verhältnismäßig viel Fläche verbrauchen, ohne zum Entstehen von Arbeitsplätzen beizutragen. Wenn aber ortsansässige Firmen diese Arbeitsplätze bieten, aber auch Flächen für die Lagerung benötigen, um die Entwicklungsfähigkeit ihrer Betriebe zu sichern, soll dies zukünftig im Planbereich möglich sein.
- In den Gewerbegebieten soll der Ausschluss des untergeordneten Wohnens für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aufgehoben werden. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass von vielen Interessenten das Wohnen auf dem Betriebsgelände erwünscht ist. Um diesem Wunsch entgegenzukommen, und um die in einem verhältnismäßig kleinen Ort wie Wietze durchaus übliche Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten auch in diesem Gewerbegebiet zu ermöglichen, wird das beschriebene Wohnen gemäß Baunutzungsverordnung als Ausnahme wieder zulässig.
- Es hat sich herausgestellt, dass die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 10 m für ein Gewerbegebiet nicht zielführend ist, weil für gewerbliche Bauten die Geschosszahl und die Begrenzung der Traufhöhe keine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirkt. Stattdessen soll zukünftig eine absolute maximale Bauhöhe bei einer maximalen Zweigeschossigkeit bestimmt werden. Damit kann das angestrebte Ziel einer Begrenzung der Bauhöhe besser erreicht werden.

5. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung ändert sich durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht.

5.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Mögliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen, die sich in diesem Bereich aus der früheren Erdölförderung in Wietze ergeben könnten, sind konkret nicht bekannt. Verfüllte ehemalige Bohrlöcher sind in der ursprünglichen Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet und nach wie vor von Bebauung freizuhalten. Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind davon nicht betroffen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen können für die Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen erforderlich werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes W-17

„Gewerbegebiet Industriestraße“

vom bis einschließlich

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

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister