Allgemeine Ziele und Zwecke zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wietze Nr. 36 „Gewerbegebiet östlich Industriestraße“

Verfahrensschritt	Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
Erstellt von:	Bockermann Fritze plan4buildING GmbH Dieselstraße 11 32130 Enger T +49 5224 9737-0 www.bockermann-fritze.de

Gemeinde Wietze

Planbegründung

gem. §§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Abbildungsverzeichnis 3
2 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele 3
2.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich 3
2.2 Planungsanlass / Planungsziel 3
2.3 Derzeitige Situation 4
3 Bestehendes Planungsrecht 4
3.1 Darstellung in der Regionalplanung 4
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan 6
3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsrahmenplan 7
4 Städtebauliche Konzeption 7
5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 9
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit 10
5.2.2 Grundflächenzahl 10
5.2.3 Überbaubare Flächen und Bauweise 10
5.2.4 Bauliche Gestaltung 10
6 Erschließung 11
7 Umweltprüfung und Umweltbericht 11
7.1 Umweltbericht 11
7.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 12
7.3 Artenschutz 12
7.4 Störfallbetriebe 12
8 Ver- und Entsorgung 12
8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung 12
8.2 Abwasserentsorgung 12
9 Gewässer und Hochwasserschutz 12
10 Altlasten, Baugrund und Kampfmittelvorkommen 12
10.1 Altlasten 12
10.2 Kampfmittel 13
11 Immissionsschutz 13
12 Denkmalschutz 13
13 Umsetzung der Bauleitplanung 13
13.1 Bodenordnung 13
13.2 Finanzielle Auswirkungen 13
13.3 Flächenbilanz 13

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Auszug Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, o.M., Quelle: Geltende Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms | Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 6
Abbildung 2 - Auszug regionales Raumordnungsprogramm 2026, o.M. Quelle: https://www.landkreis-celle.de/rrop2026 6
Abbildung 3 - Auszug FNP Gemeinde Wietze (Teilplan 2), o.M., Quelle: https://www.wietze.de/rathaus-politik/plaene/flaechennutzungsplaene/ 7

2 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

2.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Derzeit ist geplant, dass der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung am 06.10.2026 sowie der Rat der Gemeinde Wietze in seiner Sitzung am 29.10.2026 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung fassen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten „Normalverfahren“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Verfahren gliedert sich in zwei Beteiligungsstufen: Zunächst erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, gefolgt von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs mit Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Der ca. 7 ha große Geltungsbereich befindet sich etwa 1,3 km westlich des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Wietze, südlich der B214, unmittelbar östlich des Gewerbegebietes Süd an der Industriestraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 365 /110 tlw., 593 /223, 592 /223, 589 /108, 107 /5, 594 /223, 105 /1, 206 /60, 580 /182, 569 /173, 103 /3 tlw., 181 /4 tlw., 180 /6 tlw., 179 /4 tlw., 178 /1 tlw., 177 /1 tlw., 176 /1 tlw. Flur 2 der Gemarkung Wietze. Er wird begrenzt durch:

- dichten Baumbestand mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Norden,
- landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten,
- landwirtschaftlichen Nutzflächen und angrenzenden Gehölzstrukturen im Süden,
- sowie die Industriestraße als Nord-Süd-Verbindung im Westen, an die sich im nördlichen Bereich das Gewerbegebiet „Industriestraße Süd“ und im südlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

2.2 Planungsanlass / Planungsziel

Ein privater Vorhabenträger verfolgt das wirtschaftliche Ziel, die gewerbliche Entwicklung entlang der Industriestraße langfristig zu sichern und bedarfsgerecht zu erweitern. Vor diesem Hintergrund sollen östlich der Industriestraße zusätzliche gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Hierzu soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen werden.
Mit der Planung reagiert die Gemeinde auf die bestehende Nachfrage, insbesondere durch die guten Standortbedingungen nach großflächigen Gewerbe- und Logistikflächen, die innerhalb des vorhandenen Industriegebietes nicht mehr in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden können. Die Erweiterungsflächen eignen

sich aufgrund ihrer direkten Lage im Anschluss an die bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen in besonderem Maße für eine Fortentwicklung des Standortes.
Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, indem die neuen Nutzungen an die vorhandenen Strukturen angebunden werden.

Ebenso verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Durch die unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen wird eine funktionale Ergänzung des bestehenden Standortes erreicht und einer ungeordneten Siedlungsentwicklung im Außenbereich entgegengewirkt. Die Planung trägt somit sowohl den wirtschaftlichen Entwicklungsinteressen als auch den Anforderungen einer nachhaltigen und geordneten Flächenentwicklung Rechnung.

Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen, auf denen insbesondere großflächige Logistik- und Lagerhallen einschließlich der dazugehörigen Betriebs-, Rangier-, Stellplatz- und Verkehrsflächen zulässig sein sollen.

Im Zuge der Planung ist eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung vorgesehen. Die Anbindung des Plangebietes soll sowohl über die öffentliche Industriestraße als auch über das westlich angrenzende Gewerbegebiet erfolgen. Die Anbindung nach Osten überfolgt im weiteren Verlauf von der Kreuzung „Vor den Teerkuhlen“ aus sowie über die B214.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten sollen die Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Wietze geschaffen sowie die Standortattraktivität für gewerbliche und industrielle Nutzungen nachhaltig gestärkt werden.

2.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich des Kernortes der Gemeinde Wietze innerhalb eines gewerblich geprägten Areals im Bereich um die „Industriestraße“. Die Umgebung des Vorhabenstandortes wird überwiegend durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bestehende Gewerbebetriebe sowie die zugehörigen Erschließungs- und Verkehrsflächen.

Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über das vorhandene Gewerbegebiet über die aufeinandertreffenden Straßen „Vor den Teerkuhlen“ und „Im Gewerbegebiet“ sowie die übergeordnete Bundesstraße 214, welche in Richtung Westen zur Bundesautobahn 7 führt. Die Bundestraße verläuft im Norden in Ost-West-Richtung von Nienburg nach Celle. Celle ist als nächst gelegenes Oberzentrum und Nienburg (Weser) als Mittelzentrum zu benennen.
Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Diese werden im Norden durch Gehölzstrukturen ergänzt. Im Westen befindet sich zudem eine großflächige Photovoltaikanlage. Nordwestlich befindet sich ein Sendemast. Daran schließen gewerbliche und industrielle Nutzungen an. Östlich des Gebietes befinden sich im weiteren Verlauf der landwirtschaftlichen Flächen Wohnnutzungen. Im Süden gehen die landwirtschaftlichen Flächen in Gehölze über.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Darstellung in der Regionalplanung

Das Landes Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) mit seiner Änderung ist am 17.09.2022 in Kraft getreten. Die zeichnerische Darstellung setzt für den Planbereich keine konkreten Maßnahmen fest.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) mit Beschluss vom 30.06.2026 setzt regionalplanerische Ziele für den Landkreis Celle fest. Die zeichnerische Darstellung stellt Wietze als Grundzentrum dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als zentrales Siedlungsgebiet bzw. dessen Übergang dargestellt. Die B214 unmittelbar nördlich des Gebiets wird als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich der B214, entlang der Wietze sind als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Das LROP beschreibt, dass die wirtschaftliche Entwicklung sich nicht ausschließlich auf die Verdichtungsräume konzentrieren soll. Auch ländliche Regionen sollen Entwicklungsperspektiven erhalten (vgl. LROP, Abschnitt 1.1, Ziffer 01-03). Das RROP übernimmt dieses Ziel (vgl. RROP, Abschnitt 1.1). Die Schaffung zusätzlicher Wirtschaftsflächen kann die wirtschaftliche Eigenständigkeit der Gemeinde Wietze stärken. Die Planung trägt zur Schaffung wohnortnaher Beschäftigungsmöglichkeiten bei und unterstützt die Zielsetzung des Landes, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen sicherzustellen. Weiterhin schreibt das LROP vor, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll (vgl. LROP, Abschnitt 1.1, Ziffer 05).

Die Gemeinde Wietze ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Die Raumordnung verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung sowie die Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. RROM, Abschnitt 2.1). Mit der Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen wird die zentralörtliche Funktion der Gemeinde gestärkt und die wirtschaftliche Entwicklung an einem hierfür vorgesehenen Standort gefördert.

Nach LROP Abschnitt 1.1, Ziffer 07 des LROP sollen ländliche Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräumen erhalten und weiterentwickelt werden, um innovations- und wettbewerbsfähig zu sein. Die Planung trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei und unterstützt die Entwicklung Wietzes als Wirtschaftsstandort.

Ein weiteres Ziel ist die Anbindung neuer Bauflächen an bestehende Siedlungs- und Gewerbegebiete, sowie die Entwicklung verkehrsgünstiger Standorte (vgl. LROP, Abschnitt 2.1, Ziffer 05). Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Industrie- und Gewerbeflächen an. Durch die Nutzung eines bereits gewerblich geprägten Standortes erfolgt eine räumliche Bündelung wirtschaftlicher Nutzungen. Dies entspricht den planerischen Vorgaben einer geordneten und nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

Durch die Umsetzung der Planung geht ein Teil bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche verloren und wird versiegelt. Dies widerspricht dem Ziel des LROP nach Abschnitt 3.2.1, Ziffer 01 und Abschnitt 1.1, Ziffer 02, sowie dem Ziel des RROP nach Abschnitt 2.1. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt jedoch zugunsten einer geordneten gewerblich-industriellen Entwicklung an einem für die Wirtschaftsentwicklung geeigneten Standort. Alternative Flächen innerhalb bestehender Gewerbegebiete stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Gemeinde misst der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sowie der Stärkung der regionalen Wirtschaft in diesem Fall ein höheres Gewicht bei als dem Erhalt der betroffenen Ackerfläche.

Zusammenfassend entspricht die Planung den wesentlichen Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms hinsichtlich der Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung im ländlichen Raum, der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Konzentration gewerblicher Nutzungen an verkehrlich und infrastrukturell geeigneten Standorten. Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führt zwar zu Zielkonflikten hinsichtlich des Flächensparens und des Schutzes landwirtschaftlicher Produktionsflächen, diese werden im Rahmen der Abwägung jedoch durch die standörtlichen Vorteile, die fehlenden

gleichwertigen Alternativen sowie die hohe wirtschaftliche Bedeutung des Vorhabens für die Gemeinde Wietze und die Region als vertretbar bewertet.

Insgesamt stehen die Ziele und Grundsätze des LROP der vorliegenden Bauleitplanung daher nicht entgegen.



Abbildung 1 - Auszug Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, o.M., Quelle: Geltende Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms | Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

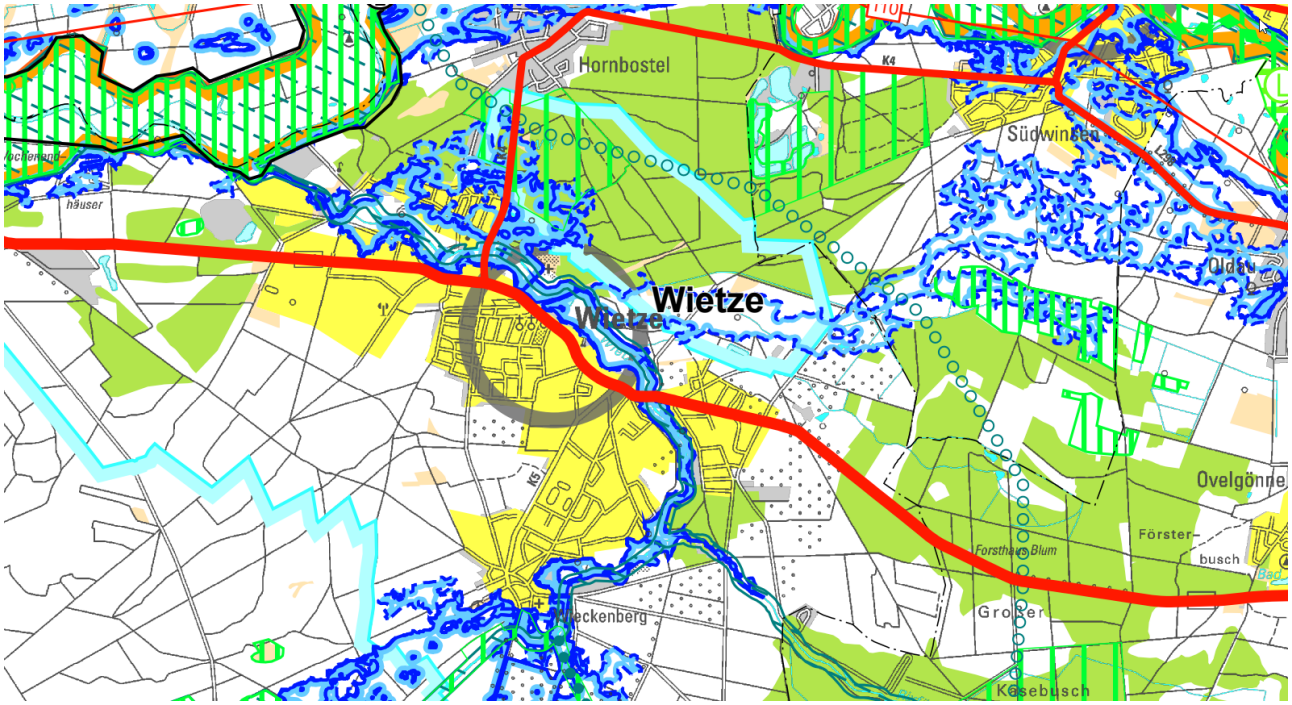


Abbildung 2 - Auszug regionales Raumordnungsprogramm 2026, o.M. Quelle: https://www.landkreis-celle.de/rrop2026

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Wietze für das gesamte Gemeindegebiet flächenbezogen dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (Teilplan 2) stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dar. Östlich und südlich angrenzend an das dargestellte Gewerbegebiet sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die zusätzlich als Umrandung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind grundsätzlich nicht parzellenscharf. Gleichwohl sind die festgestellten Abweichungen als nicht geringfügig zu bewerten, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet östlich Industriestraße“ erfolgt im Parallelverfahren. Ziel der Änderung ist die Darstellung als Gewerbegebiet.



Abbildung 3 - Auszug FNP Gemeinde Wietze (Teilplan 2), o.M., Quelle: https://www.wietze.de/rathaus-politik/plaene/flaechennutzungsplaene/

3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsrahmenplanes

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Celle aus dem Jahr 1991 beschreibt für das Gebiet Allerdünen, das das Plangebiet überlagert, ein Leitbild mit standorttypische trockene Eichen-Birkenwälder im Wechsel mit lichten, altholzreichen Kiefernbeständen, Calluna-Heiden und kleinflächigen Sandmagerrasen. Gleichermaßen werden Ausblasungsmulden, abflusslose Senken, oligotrophe Stillgewässer und Kleinsthochmoore beschrieben. Im Handlungskonzept wird dafür unter anderem formuliert, dass Laubholzbestände und Kiefernforste zu sichern, zu erhalte und auszudehnen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine schutzbedürftigen Teile von Natur und Landschaft sowie Flächen für erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Den Zielen des Landschaftsrahmenplans wird gemäß der aktuellen Planung entsprochen.

4 Städtebauliche Konzeption

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Planung unterschiedlichen Nutzeransprüchen gerecht werden soll, werden im Folgenden zwei städtebauliche Konzept beschrieben. Das erste städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines großflächigen Logistikstandortes an der Industriestraße vor. Kern des

Vorhabens ist ein zusammenhängender, in drei Hallenabschnitte gegliederter Gebäudekomplex. Durch die kompakte, in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Anordnung wird eine flächensparende Organisation des Betriebsgeländes ermöglicht. Gleichzeitig entsteht eine klare Gliederung der baulichen und betrieblichen Nutzungen.
Die für den Warenumschlag vorgesehenen Verladebereiche sind überwiegend auf der westlichen Seite des Hallenkomplexes angeordnet. Ihnen sind die erforderlichen Rangier- und Bewegungsflächen unmittelbar vorgelagert. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist derzeit ergänzend eine befestigte Außenfläche vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Industriestraße. Eine umlaufende Erschließung stellt die Fortführung der Industriestraße dar. Diese stellt gleichzeitig die Feuerwehrumfahrt sowie Aufstellflächen dar.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in diesem Konzept dezentral in mehreren Stellplatzanlagen angeordnet und den jeweiligen Hallenabschnitten beziehungsweise Funktionsbereichen zugeordnet. Ergänzend sind Flächen für Fahrradstellplätze vorgesehen. Die für die technische Versorgung des Standortes erforderlichen Anlagen, insbesondere eine Sprinklerzentrale und ein Sprinklertank, befinden sich gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept im südlichen Bereich des Betriebsgeländes.
Das Plangebiet grenzt in mehreren Bereichen an vorhandene Gehölz- und Grünstrukturen. Das Konzept berücksichtigt diese räumlichen Rahmenbedingungen durch eine Konzentration der baulichen Anlagen im zentralen Bereich des Betriebsgeländes. Die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben von einer baulichen Nutzung weitestgehend freigehalten. Entlang der Grundstücksränder sind zudem Versickerungsflächen vorgesehen, die einen Übergang zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den angrenzenden Freiraumstrukturen herstellen sollen.
Zur Begrenzung betriebsbedingter Geräuschentwicklungen sieht der Vorentwurf in den Randbereichen des Betriebsgeländes teilweise aktive Lärmschutzmaßnahmen vor. Diese sind insbesondere den Fahr- und Rangierflächen zugeordnet. Ihre genaue Verortung, Höhe und bauliche Ausgestaltung werden im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung konkretisiert.
Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, einen funktional klar gegliederten und kompakt organisierten Logistikstandort zu entwickeln. Die Bündelung der Hallennutzungen, die eindeutige Zuordnung der Verlade-, Rangier- und Stellplatzflächen sowie die umlaufende innere Erschließung gewährleisten einen geordneten Betriebsablauf. Gleichzeitig werden die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen, die Anforderungen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie die Belange des Immissionsschutzes in die räumliche Konzeption einbezogen.
Das zweite städtebauliche Konzept sieht – ebenso wie das erste Konzept – eine Umfahrung beziehungsweise Verlegung der Industriestraße vor. Anders als beim ersten Konzept ist jedoch keine Errichtung von Baukörpern vorgesehen. Stattdessen soll die gesamte Fläche als Außenlagerbereich genutzt werden.

5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes geschaffen werden. Das Plangebiet dient dabei insbesondere der Ansiedlung flächenintensiver Gewerbe-, Lager- und Logistiknutzungen und ergänzt die bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen in räumlicher und funktionaler Hinsicht.

Aufgrund der Planungsziele sowie der Vorprägung des Umfeldes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,

Da die Planungsziele vorrangig auf gewerbliche Nutzungen abzielen und mögliche Störempfindlichkeiten zu erwarten sind, sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig.
Darüber hinaus werden die Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit dem Ziel die Flächen vorrangig für Gewerbe / Logistik vorzuhalten, ausgeschlossen.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gewährleistet ebenso eine ausreichende Flexibilität für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und trägt den Entwicklungszielen der Gemeinde Wietze hinsichtlich der Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen Rechnung. Gleichzeitig erfolgt eine gezielte Steuerung der zulässigen Nutzungen, um die Fläche langfristig für arbeitsplatzschaffende gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Nutzungscharakters den Zielen einer vorrangig gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.

Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Damit soll verhindert werden, dass Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde abgezogen wird und die städtebaulich gewünschte Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den hierfür vorgesehenen Bereichen beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus werden Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht der angestrebten Funktion des Gebietes als gewerblich geprägter Standort und würden die Entwicklung zusammenhängender und für Gewerbe- und Logistiknutzungen geeigneter Flächen einschränken. Durch die vorgenannten Ausschlüsse wird sichergestellt, dass die verfügbaren Flächen langfristig für die angestrebten gewerblichen

Nutzungen zur Verfügung stehen und der Standort seine Funktion als Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes erfüllen kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Gebäudehöhen werden durch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt und orientieren sich am vorliegenden ersten städtebaulichen Konzept. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 15,0 m festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die besonderen Anforderungen standardisierter Gewerbe- und Logistiknutzungen, die innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden sollen. Gleichzeitig wird durch die Höhenbegrenzung sichergestellt, dass sich die bauliche Entwicklung in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bewegt und sich in die Umgebung einfügen kann.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen kann für Werbeanlagen im GE ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im GE durch technische Anlagen wie Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zulässig, um den Anforderungen an eine nachhaltige Energieversorgung zu entsprechen.

5.2.2 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die besonderen Anforderungen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Logistik- und Lagerbetriebe bzw. Außenlagerfläche.
Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 soll der optimalen Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen dienen. Durch die Konzentration der baulichen Entwicklung auf bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen kann eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle vermieden werden. Gleichzeitig wird die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Standortes sichergestellt und eine flexible Grundstücksausnutzung ermöglicht.

5.2.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um den besonderen Anforderungen der vorgesehenen gewerblichen und logistischen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglicht die Errichtung zusammenhängender Hallenkomplexe mit größeren Gebäudelängen von mehr als 50m und schafft damit die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und funktionale Nutzung der Gewerbeflächen. Durch die Festsetzung wird eine flexible Grundstücksausnutzung ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung den Anforderungen heutiger Gewerbe- und Logistikbetriebe entspricht. Die abweichende Bauweise trägt somit zur effizienten Nutzung der erschlossenen Gewerbeflächen und zur Stärkung des Gewerbe- und Wirtschaftsstandortes der Gemeinde Wietze bei. Des Weiteren werden zur Umsetzung des Vorhabens Baugrenzen festgesetzt, die höchstmögliche Flexibilität ermöglichen.

5.2.4 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage eines gewerblich genutzten Gebietes der Gemeinde Wietze. Aufgrund der Lage am Ortsrand werden gestalterische Festsetzungen für den zukünftigen Baukörper besonders im Hinblick auf Dachform, Werbeanlagen und Grundstückseinfriedung, getroffen.

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt. Fremdwerbung ist unzulässig.

Als zulässige Dachform im GE sind in Anlehnung an den Funktionen bzw. der Nutzung, Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 7° zulässig.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sowie zur Einfriedung des Betriebsgeländes ist zudem eine maximal 2,5 m hohe Einfriedung des Plangebietes in Form eines transparenten / durchsichtigen Stabmattenzaunes zulässig. Eine weitere Konkretisierung der gestalterischen Festsetzungen erfolgt zum Entwurfsbeschluss.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei funktional getrennte Anbindungen. Die allgemeine Erschließung, insbesondere für den Pkw-Verkehr sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, ist über die öffentliche Industriestraße vorgesehen. Ergänzend dazu soll der Schwerlastverkehr über die westlich des Plangebietes angrenzenden gewerblichen Flächen des Bebauungsplanes W37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ geführt werden. Diese Erschließung soll an die bestehende Straßenkreuzung „Vor den Teerkuhlen“ / „Im Gewerbegebiet“ und übergeordnet an die B214 anschließen und damit eine geordnete Anbindung des Schwerverkehrs an das vorhandene Gewerbegebiet ermöglichen. Über die Bundesstraße besteht in westlicher Richtung eine Anbindung an die Bundesautobahn A 7. Das Oberzentrum Celle befindet sich in einer Entfernung von ca. 18 km (Luftlinie) und das Mittelzentrum Nienburg (Weser) liegt in einer Entfernung von ca. 41 km (Luftlinie) in östlicher Richtung.

Aufgrund der beiden vorliegenden städtebaulichen Konzepte ist eine Umverlegung der Industriestraße erforderlich. Die verlegte Straße soll sich hinsichtlich ihres Ausbaustandards grundsätzlich an der bestehenden Industriestraße im Bereich des Plangebietes orientieren. Vorgesehen ist derzeit ein Straßenquerschnitt von voraussichtlich etwa 5 bis 6 m. Durch die Umverlegung bleibt der Anschluss südlich des Plangebietes weiterhin erhalten und die Erreichbarkeit der angrenzenden Nutzungen wird gesichert.

Durch die vorgesehene Neuordnung der Verkehrsflächen werden die Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung der künftigen gewerblichen Nutzungen geschaffen. Somit wird die leistungsfähige Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet sowie an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Eine Konkretisierung der Belange des Verkehrs erfolgt zum Entwurfsbeschluss.

7 Umweltprüfung und Umweltbericht

7.1 Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren Rechnung getragen. Hierzu soll eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sollen ermittelt werden, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Der Umweltbericht soll zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

7.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung Vorrang eingeräumt wird.
Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Rahmen der oben genannten Umweltprüfung wird im Zusammenhang mit dem Vorhaben ein Biotopwertdefizit festgestellt. Die Definition der Flächen und Maßnahmen sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes soll eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

7.4 Störfallbetriebe

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung in Niedersachen (Datenstand 08/2025) unterliegen in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Das vorhandene Netz für Gas, Strom und Wasser kann genutzt werden. Weitere Anschlussarbeiten sind ggf. notwendig. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Gasleitung.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Eine Konkretisierung der Belange erfolgt bis zum Entwurfsbeschluss.

9 Gewässer und Hochwasserschutz

Weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe dazu befinden sich Gewässer. Es sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen.

10 Altlasten, Baugrund und Kampfmittelvorkommen

10.1 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden. Es ist lediglich anzumerken, dass sich der Geltungsbereich innerhalb eines ehemaligen Ölbohrgebietes befindet. Es sind 13 Ölführende Bohrungspunkte aus der historischen Vergangenheit in diesem Bereich verzeichnet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Spuren auf Betriebsreliquien aus der Nutzung als Erdölfördergebiet aufzufinden sind. Genaue Auswirkungen auf mögliche Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens angeführt.

10.2 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung zur Ermittlung von Kampfmitteln wird Gegenstand der weiteren Planung. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist sofort das zuständige Ordnungsamt oder die örtliche Polizeibehörde zu informieren, welche dann über die weiteren Maßnahmen entscheidet.

11 Immissionsschutz

Durch die Nähe von Wohnbebauung im Osten des Gebietes werden die Belange des Immissionsschutzes im weiteren Verfahren geprüft. Schon im derzeit aktuellen städtebaulichen Konzept wurden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Eine Konkretisierung der Belange erfolgt bis zum Entwurfsbeschluss.

12 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Gebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Hunäus-Bohrung, welche eine der ersten weltweiten Ölbohrungen darstellt. Heutzutage befindet sich an dieser Stelle eine Erinnerungsstelle. Einwirkungen auf diese sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren, um die Belange des Tourismus nicht zu schaden.
Die Belange des Denkmalschutzes werden im weiteren Verfahren konkretisiert und zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

13 Umsetzung der Bauleitplanung

13.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

13.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch das externe Planungsbüro Bockermann Fritze plan4buildING erarbeitet und fachlich vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Gemeinde Wietze begleitet.

13.3 Flächenbilanz

Plangebiet, Gesamt:	7,0 ha
Gewerbegebiet:	6,40 ha
Verkehrsfläche:	0,60 ha

Enger, 25.09.2026
Bockermann Fritze plan4buildING GmbH

BOCKERMANN FRITZE plan4buildING GmbH
Dieselstraße 11
32130 Enger
T 05224.9737-0 | F 05224.9737-50
bfp@bockermann-fritze.de