

ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
12.11.2021	Gemäß § 10 (3) BauGB		

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.

2.5 Denkmalschutz

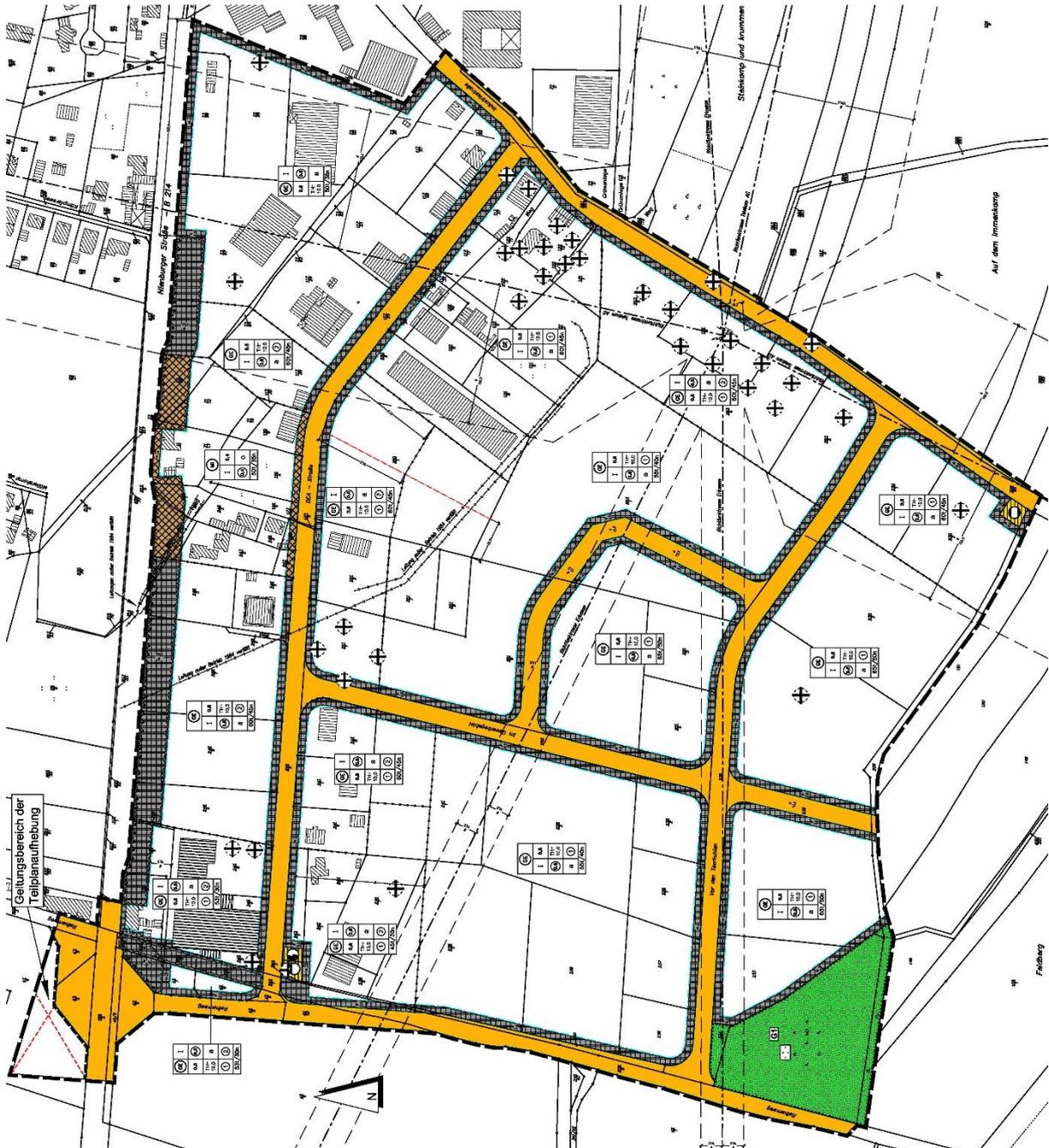
Der Landkreis Celle weist drauf hin, dass sich im Vorhabengebiet eine archäologische Fundstelle befindet. Daher sei mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht sei es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Die Entscheidung darüber obliege der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

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.

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



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.

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.

Im Übrigen gelten die bisherigen Textlichen Festsetzungen, die nicht dieser Änderung betroffen sind, weiter fort.

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.

Der Landkreis Celle weist auf folgendes hin:

Für den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser und die damit verbundene Gewässerbenutzung ist auf Grund der laut NIBIS Kartenserver ungünstigen Bodenverhältnisse im Zuge der Bauleitplanung die mögliche Versickerung bzw. evtl. Rückhaltung zu prüfen und nachzuweisen. Einer Ableitung wird nicht zugestimmt.

Es ist nachzuweisen, dass die Versickerungsmöglichkeit auf den Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen ausreichend möglich ist. Dabei sind insbesondere auch die Bodenverhältnisse und die Geländetopographie mit zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Anforderungen: Das im Bereich der öffentlichen und gewerblich genutzten Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche vollständig innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Vor Baubeginn ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. In dem Erlaubnis Antrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Das von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern (insofern dies die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen).

Soweit es sich bei den Grundstücken um reine Wohngrundstücke mit den üblichen Nebenanlagen (z. B. Garagen) handelt, ist hierfür keine gesonderte wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Dabei muss aber u. a. gewährleistet sein, dass das auf Hof-, Fahr-, Parkplatz- und vergleichbaren Flächen anfallende Regenwasser vollständig über die belebte Bodenzone versickert wird (s.a. Hinweisblatt „Regenwasserbeseitigung auf Wohngrundstücken“ vom Landkreis Celle).

Sofern die Grundstücke gewerblich (mit-)genutzt werden, ist in jeden Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. Dies gilt auch für private Grundstücke, bei denen die o. g. Randbedingungen nicht eingehalten werden oder eine Ableitung unumgänglich ist.

5.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Celle weist auf folgenden Sachverhalt hin:

Im Plangebiet befindet sich die im Altstandort- und Betriebsflächenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle unter der Anlagenummer 351.023.5.904.0016 erfasste Altlast „Wietze, Tanklager, DEA- Straße“. Hier befand sich ein Tanklager mit Tanks, Verarbeitungs- und Verladeanlagen. Gelagert wurde nicht Rohöl sondern Produkte wie verschiedene Kraftstoffe. Die Untersuchung eines Teilbereichs hat ergeben, dass schädliche Bodenverunreinigungen sowie eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers vorliegen. Eine Teilfläche wurde inzwischen durch Bodenaustausch saniert. Weitere Gefahrerforschungs- und ggf. Gefahrenabwehrmaßnahmen innerhalb der Grenzen der Altlast sind erforderlich. Im Plangebiet befinden sich mehrere vermutlich verfüllte Bohrungen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhandensein von Schlammgruben, Rohrleitungen und sonstigen Hinterlassenschaften der Erdölförderung, insbesondere auch Boden- und ggf. Grundwasserverunreinigungen zu rechnen. Die wohnbauliche Nutzbarkeit der innerhalb der Altlast gelegenen Grundstücke ist fraglich, solange sie nicht durch eine gutachtliche Untersuchung nachgewiesen wird. Generell sollte vor jeder Bebauung der betroffenen Grundstücke eine fachgutachterliche Überprüfung der Bodenbeschaffenheit hinsichtlich Schadstoffen erfolgen.

Diese Altlast befindet sich nicht im zeichnerischen Teil dieser Planänderung, so dass sie hier nicht gekennzeichnet werden kann.

Mögliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen, die sich in diesem Bereich aus der früheren Erdölförderung in Wietze ergeben könnten, sind darüber hinaus 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 11.10.2021 bis einschließlich 11.11.2021

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

Wietze, den 4.7.2023

Siegel

gez. i.V. K. Petersen
Bürgermeister