



**GEMEINDE WIETZE
OT WIETZE
LANDKREIS CELLE**

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W4
„AM RATHAUS“**

**PLAN
und
BEGRÜNDUNG**

erstellt durch:

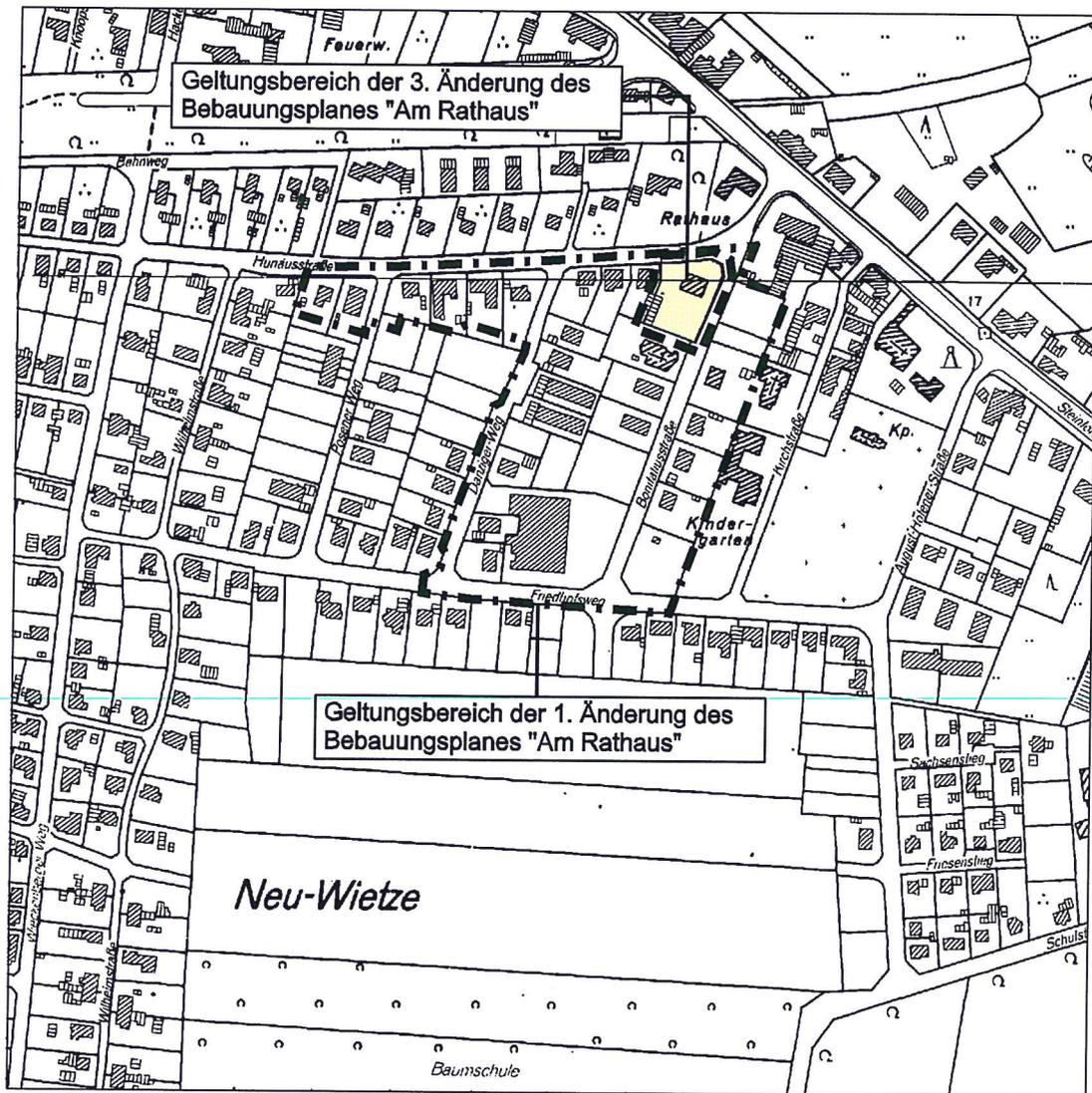
INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Südwall 32
29221 Celle
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931
info@infrap.de



Bearbeitung: S. Strohmeier
Zeichnung: E. Harms

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§ 3(2)	§ 10		
Begründung:	14.02.2001	22.01.2002	17.12.2002		
Plan:	14.02.2001	22.01.2002	17.12.2002		



Auszug aus der DGK 5 (Deutsche Grundkarte 1:5000)

INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH

Südwall 32

29221 Celle

Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931



Planungsträger:

Gemeinde Wietze

Landkreis Celle

Planungsvorhaben

3. Änderung Bebauungsplan Nr. W4 "Am Rathaus"

Auftrag-Nr.: 00 0067-3	Maßstab: 1 : 1.000	Gezeichnet: Har	Celle, den 17.12.2002
Plan-Nr.: 1	Plan-Bez.: Rechtsplan	Gesehen: Sst	

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W4 „Am Rathaus“, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Wietze, 15 JUL 2003
Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister
.....
Bürgermeister



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W4 „Am Rathaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Wietze, 15 JUL 2003
Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister
.....
Bürgermeister



PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Wietze, Flur 10

Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.01.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, 31.01.2003



.....
Öffentliche bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W4 „Am Rathaus“ wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH

Südwall 32

29221 Celle

Tel: 05141/9916930 Fax: 05141/9916931

info@infrap.de

Celle, 30.01.2003


Planverfasser

infraplan GmbH
Südwall 32 · 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 18.12.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.02.2002 bis 04.03.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, 15. JUL 2003
Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister
Bürgermeister 



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung, beschlossen.

Wietze, 15. JUL 2003
Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister
Bürgermeister 



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
..... 7.8.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 17 bekannt ge-
macht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 7.8.2003 rechtsverbindlich geworden.

Wietze,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Ver-
fahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend
gemacht worden.

Wietze,

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Ab-
wägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze,

.....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	1
2	BISHERIGE BEBAUUNGSPLÄNE	1
3	ERFORDERNIS DER 3. ÄNDERUNG.....	1
4	ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
5	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
6	LAGE	2
7	DERZEITIGE NUTZUNG DES GRUNDSTÜCKES.....	2
8	GEPLANTE NUTZUNG	2
9	BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
10	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	3
11	AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG	3
12	BODENORDNENDE MASSNAHMEN, KOSTEN	4

1 ALLGEMEINES

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W4 „Am Rathaus“ in Wietze handelt es sich um eine Teiländerung, die nur ein Grundstück (22/53) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Rathaus“ betrifft.

Die folgende Begründung beschränkt sich daher auf den Inhalt der 3. Änderung und deren Auswirkungen auf die betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

2 BISHERIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Rathaus“ wurde am 25.06.1964 gefasst und im Dezember 1964 rechtskräftig.

Der Plan wurde am 10.06.1969 durch die 1. Änderung aufgehoben.

Eine 2. Änderung der Bebauungsplanes „Am Rathaus“ wurde vom Rat der Gemeinde Wietze am 15.03.1983 als Satzung beschlossen und ist am 30.08.1983 in Kraft getreten.

3 ERFORDERNIS DER 3. ÄNDERUNG

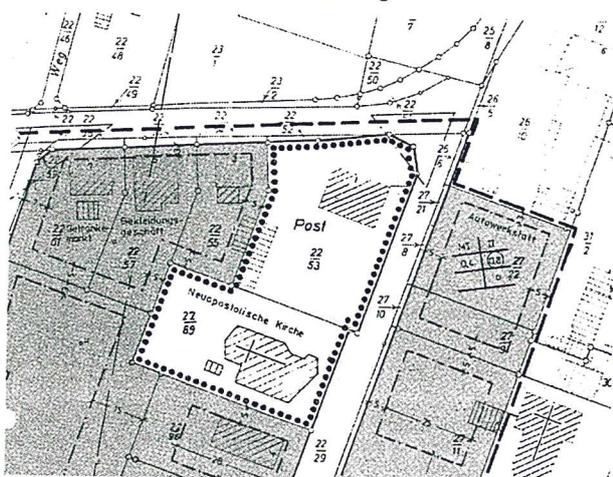
Der Änderungsbereich ist in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf – Post“ festgesetzt. Da die Post ihren Standort in Wietze in eine Postagentur in der Bonifatiusstraße verlegt hat, soll für die Fläche eine andere Nutzung ermöglicht werden, die einer städtebaulichen Ordnung unterliegt.

Um diese Nutzungsänderung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Rat der Gemeinde hat daher die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W4 „Am Rathaus“ am 04.04.2000 beschlossen.

4 ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Festsetzungen der 2. Änderung



- Fläche für den Gemeinbedarf
- keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- keine Begrenzung der überbaubaren Fläche

Festsetzungen der 3. Änderung



- Mischgebiet
- max. 2-geschossig
- GRZ/GFZ 0,4/0,8
- offene Bauweise
- Begrenzung der überbaubaren Fläche durch Baufenster (Baugrenzen)

Textliche Festsetzungen oder Örtliche Bauvorschriften sind weder in der 2. noch in der 3. Änderung vorhanden.

5 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich beinhaltet das Flurstück 22/53 der Flur 10 der Gemarkung Wietze.

6 LAGE

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches Wietze an höchst zentraler Stelle. In der direkten Nachbarschaft befinden sich unter anderem das Rathaus, zwei Kirchen, eine Kfz-Werkstatt und ein Bekleidungsgeschäft. Entlang der B 214 sind weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig.

7 DERZEITIGE NUTZUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück befinden sich ein 2-geschossiges Hauptgebäude (Post) und ein Nebengebäude (Garagenanlage). Die Grundstücksfläche ist weitestgehend versiegelt oder verdichtet. Vor dem Hauptgebäude befinden sich Besucherparkplätze, im hinteren Bereich sind Stellplätze für die Postfahrzeuge. Von den 1899 m² Gesamtgrundstücksfläche sind ca. 500 m² Rasen. Entlang der Bonifatiusstraße befinden sich einige Birken, die nicht in besonderem Maße erhaltenswert sind.

In dem zurzeit noch von der Post genutzten Gebäude befindet sich ein Zwischenlager für Pakete, welches sich jedoch im Laufe dieses Jahres durch Beendigung des Mietverhältnisses mit der Post AG verlagern wird. Die ursprüngliche Postnutzung hat sich bereits an andere Stelle verlagert.



Ansicht des Änderungsgebietes von Norden



Ansicht des Änderungsgebietes von Süden

8 GEPLANTE NUTZUNG

Die Firma Hornbostel, welche sich mittlerweile als Eigentümer des Grundstückes darstellt, beabsichtigt, das Grundstück mit den bestehenden Gebäuden nach Auszug der Post AG für einen Heizungs- und Sanitärbetrieb mit Verkaufsbereich zu nutzen.

9 BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

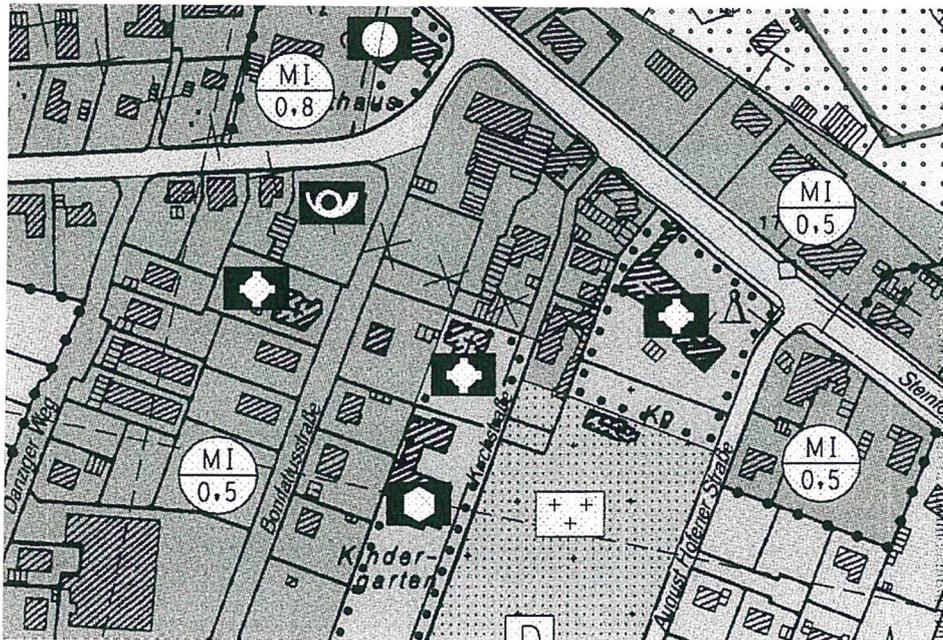
Die Flächenausweisung des bestehenden Bebauungsplanes von „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird in „Mischgebiet“ geändert, um die Flächenausweisung der aktuellen Entwick-

lung anzupassen. Da die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf - Post“ sehr speziell war, der Bedarf aber nicht mehr vorhanden ist, wird die Fläche entsprechend der umgebenden Gebietsausweisungen als Mischgebiet festgesetzt.

Bisher hat es keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baugrenzen gegeben. Diese werden daher in Anlehnung an die umgebenden B-Plan-Gebiete festgesetzt (max. 2 Vollgeschosse, GRZ/GFZ 0,4/0,8, offene Bauweise, Begrenzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen). Durch die Festsetzungen soll die Einbindung des Änderungsgebietes in die Umgebung auch weiterhin gewährleistet sein.

10 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Gebiet bereits großflächig als Mischgebiet aus. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (0,8) entspricht zwar nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan (0,5). Mit Beschluss des Rates vom 26.09.2000 wird der Flächennutzungsplan jedoch zurzeit geändert. Mit dieser Änderung wird die Geschossflächenzahl auf Grund der zentralen Lage des gesamten Bereiches wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Rathaus) auf 0,8 erhöht und die Zweckbestimmung „Post“ herausgenommen.



11 AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG

Für die umgebenden Gebiete sind durch die 3. Änderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil kann von einer Verbesserung für die Anrainer ausgegangen werden, da sich der rege Publikumsverkehr, der bei einer Poststelle üblich ist, verringern wird.

Eine ökologische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Änderungsgebiet ist in diesem Fall nicht notwendig. Die Festsetzungen ermöglichen keine höhere Versiegelung als zum jetzigen Zeitpunkt, sondern begrenzen diese im Gegenteil (bisher keine Begrenzung, mit der 3. Änderung GRZ von 0,4). Tatsächlich sind derzeit ca. 70 % der Änderungsfläche versiegelt. Durch die Festsetzungen der 3. Änderung sind weitere Versiegelungen nicht mehr möglich.

12 BODENORDNENDE MASSNAHMEN, KOSTEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planungskosten werden vom Investor übernommen.

Zur Satzung beschlossen am 17.12.2002.

15. JUL 2003

S. StroZies
infraplan GmbH
Südwall 32 · 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

Planer

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister

[Handwritten Signature]

Bürgermeister



