

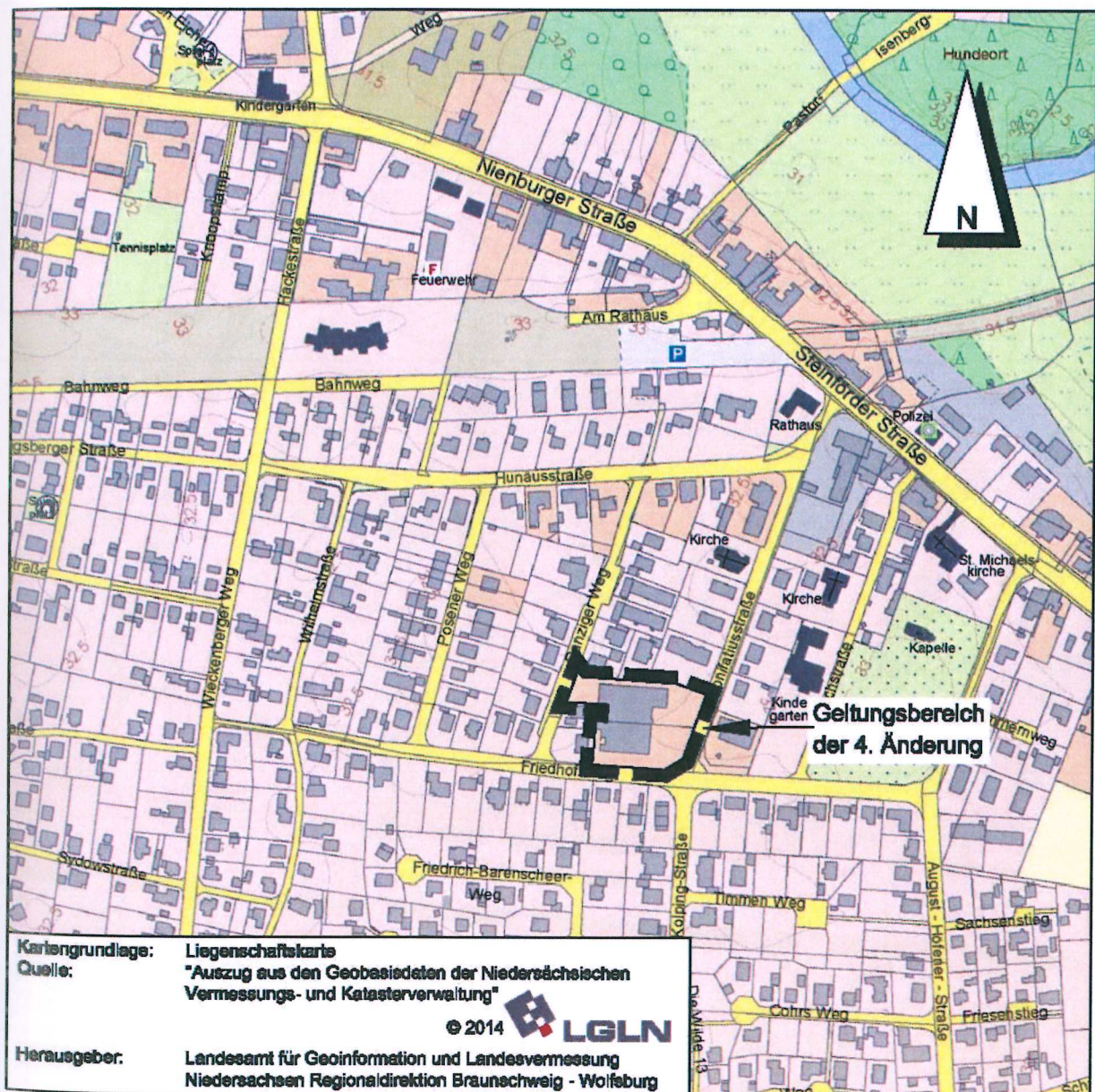
URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

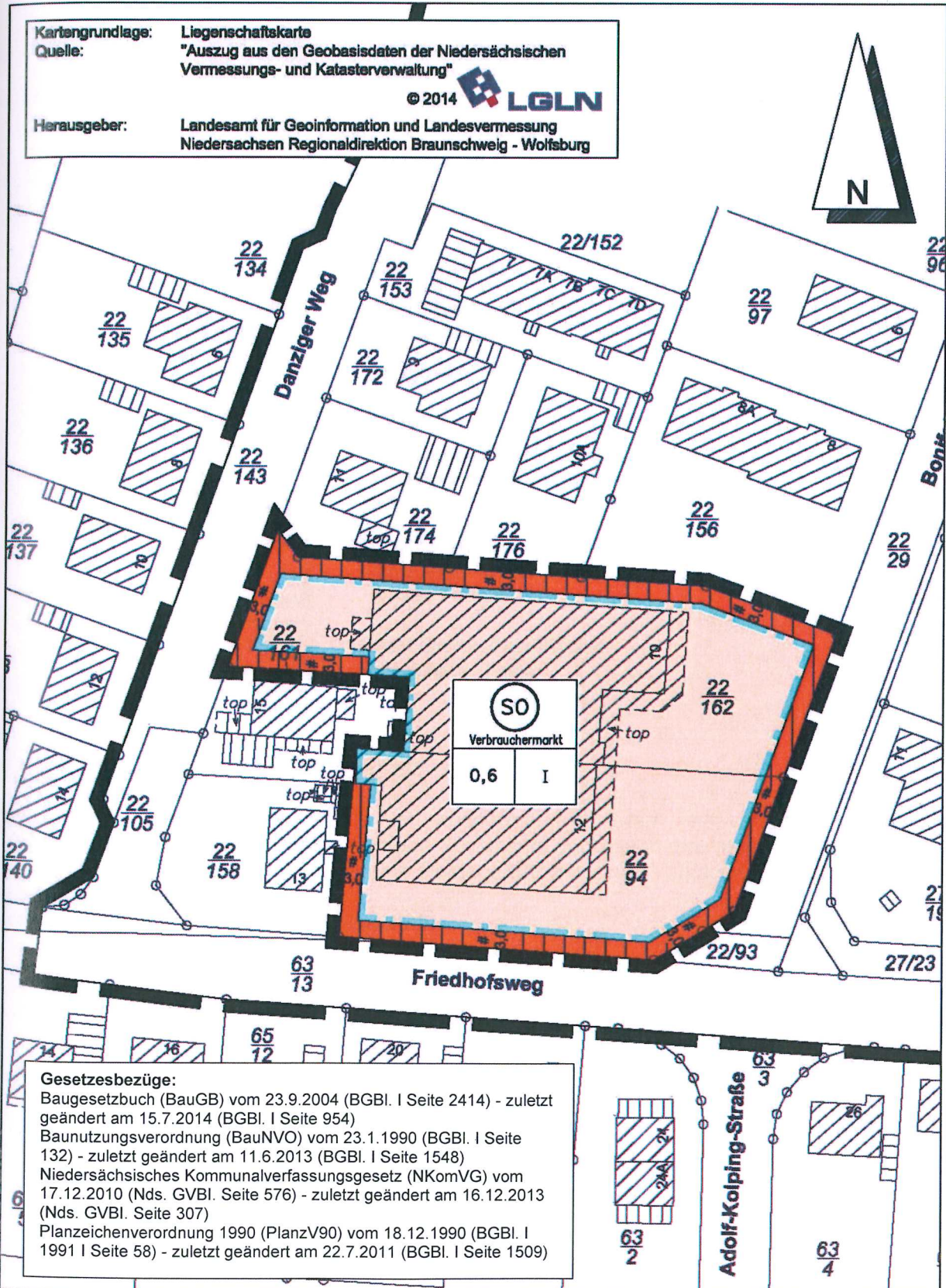
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
24.9.2014			

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN W-4 „AM RATHAUS“, 4. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. W-4 „Am Rathaus“, 4. Änderung (M 1 : 1.000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sonstige Sondergebiete /
Verbrauchermarkt
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

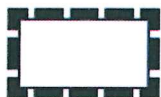


Baugrenze

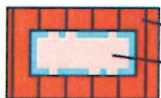
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Innerhalb des Sondergebietes ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.360 m² zulässig. Der Anteil eines nonfood-Sortiments darf davon maximal 10 % betragen. Zusätzlich sind ein Backshop sowie eine Postagentur mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 90 m² zulässig.
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.2.2006 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde die 4. Änderung des Bebauungsplanes W-4 „Am Rathaus“, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 21.11.2014

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.7.2014 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am.

Wietze, den 21.11.2014

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Wietze Flur: 10
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2014



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.7.2014).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Celle, den 12.11.2014

[Handwritten signature]



Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2014

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lohringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 21.8.2014 bis 22.9.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den 21.11.2014

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 4. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 21.11.2014



Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.11.14 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist damit am 27.11.14 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 01.12.2014



Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a Nr. 1 - 4 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze, den 2.12.2014



Siegel

Bürgermeister

Begründung

1 **Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 30.7.2014 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes W-4 „Am Rathaus“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung befindet sich südlich des Rathauses zwischen dem Danziger Weg im Westen, dem Friedhofsweg im Süden und der Bonifatiusstraße im Osten. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. **Planungsvorgaben**

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach der Landesraumordnungsplanung sowie dem darauf aufbauenden Regionalen Raumordnungsprogramm müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe wie der hier vorhandene Lebensmittelmarkt bestimmte Anforderungen erfüllen.

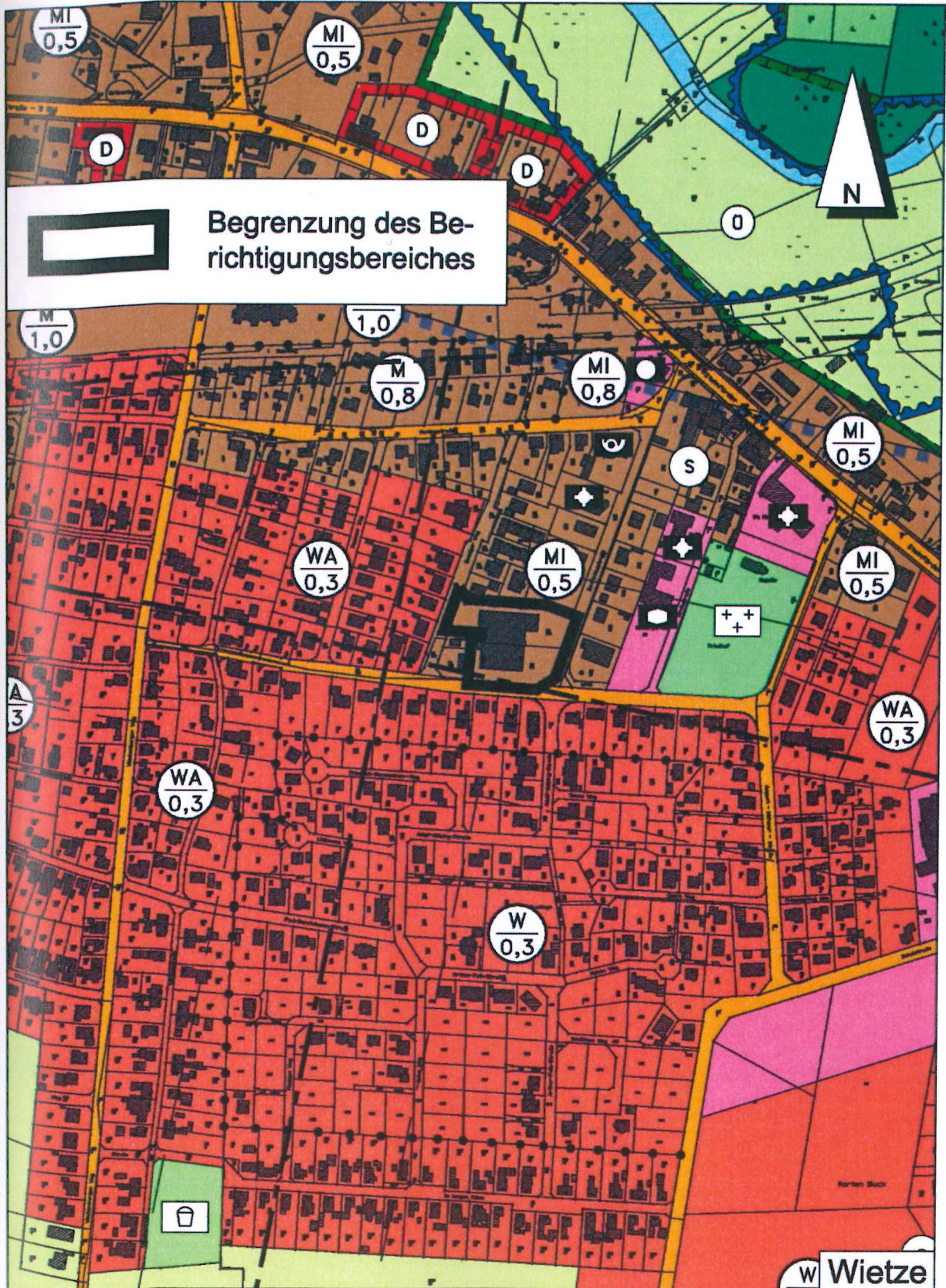
Danach dürfen sie nur in einem zentralen Ort angesiedelt werden, wie es Wietze als Grundzentrum ist. Aufgrund des angebotenen innenstadtrelevanten Sortiments ist eine städtebaulich integrierte Lage eines solchen Marktes erforderlich. Dies wird durch den hier zu überplanenden Standort erfüllt. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist durch die Lage inmitten umgebender Wohn- und Mischgebiete ebenso gegeben wie eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit der Bushaltestelle am nahe gelegenen Rathaus. Eine Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies wird ebenfalls durch die Lage inmitten der bewohnten Baugebiete Wietzes erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

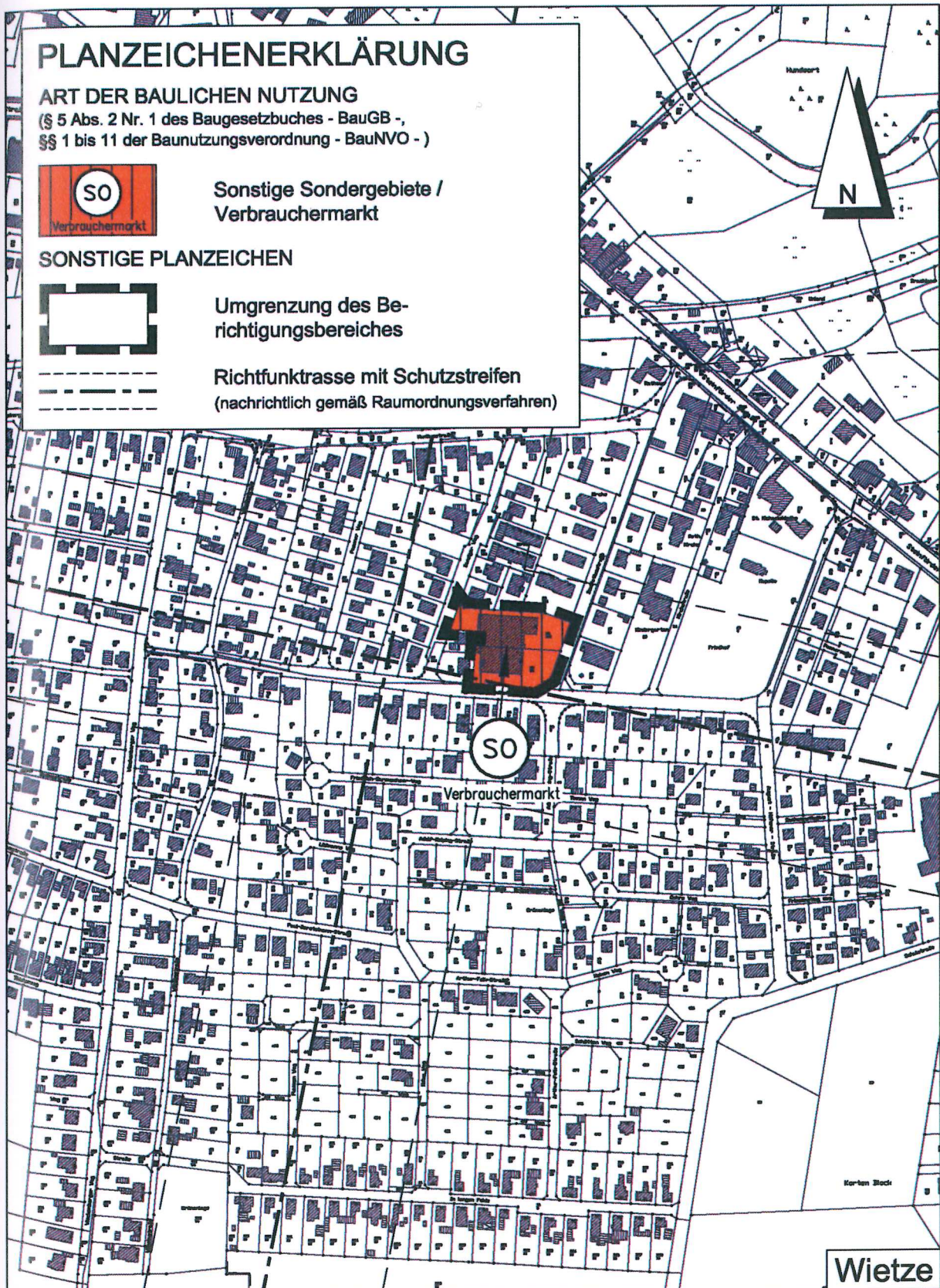
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 dar.

Aufgrund der Planung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt als Vollversorger im beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB muss er einer Berichtigung unterzogen werden, die im Folgenden dargestellt wird.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (M 1: 5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000)



2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bislang für den vorliegenden Änderungsbereich geltenden Fassung seiner 2. Änderung ein Mischgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen.

Die 3. Änderung betrifft nicht den vorliegenden Bereich der 4. Änderung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Folgenden auszugsweise verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein Grundstück, das bereits durch einen Lebensmittelmarkt bebaut ist und dessen Freiflächen weitestgehend durch Stellplätze genutzt werden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Eigenschaft des vorhandenen Lebensmittel-Vollversorgers als großflächiger Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich festgesetzt werden.

Die Änderung wird durchgeführt, weil es im Interesse der Gemeinde liegt, das an diesem städtebaulich integrierten Standort ein vorhandener Markt sich so weiterentwickeln kann, dass er den Bedürfnissen und Ansprüchen der ansässigen Wohnbevölkerung entspricht, dadurch angenommen wird und lebensfähig bleibt.

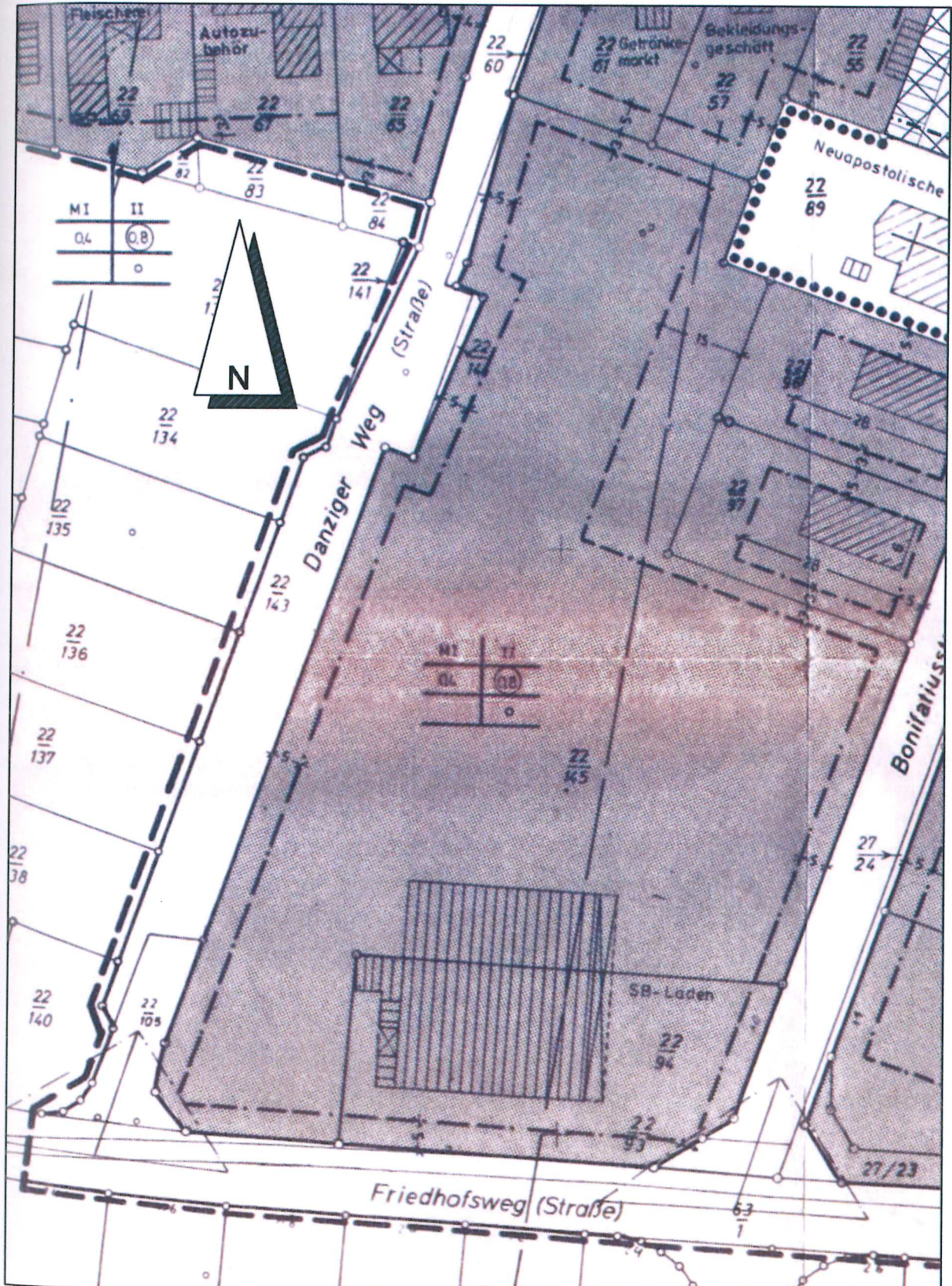
Bislang bestanden hier ein Lebensmittelversorger und ein Getränkemarkt, die nunmehr zusammengeführt werden sollen. Auf dieser Grundlage kann dann eine Modernisierung und damit eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Wietzer Bevölkerung sichergestellt werden. Vorgesehen werden nunmehr neben einem Verbrauchermarkt von ca. 1.360 m² Verkaufsfläche ein Backshop sowie eine Postagentur, so dass insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.450 m² zugelassen werden soll. Der Anteil des Warensortiments, das nicht den Lebensmitteln zugeordnet werden kann (so genannte nonfood-Artikel), wird auf 10 % begrenzt, um einerseits das übliche Begleitsortiment zu ermöglichen, andererseits aber auch den Charakter als Lebensmittelversorger zu betonen.

Die raumordnerische Verträglichkeit wird durch ein Gutachten der CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck, bestätigt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem in einem Mischgebiet höchstzulässigen Maß. Dies wird für einen Verbrauchermarkt als angemessen beurteilt.

Die Erschließung erfolgt durch die umliegenden Gemeindestraßen. Durch einen attraktiveren Markt an dieser Stelle mag es ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben, aber es wird nicht erwartet, dass dies den Verkehrsablauf oder die Sicherheit auf der Bundesstraße gefährden könnte. Eine zusätzliche verkehrliche Beurteilung wird hierfür nicht als erforderlich angesehen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan W-4 „Am Rathaus“
in der Fassung der 2. Änderung (M 1 : 1.000)



Nach einem schalltechnischen Gutachten des Planungsbüros Lauterbach, Hameln, sind bei einer Öffnungszeit von 7⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr unzulässige Immissionen in den benachbarten Baugebieten nicht zu erwarten, wenn keine Nachtanlieferungen (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) stattfinden und lärmarme Einkaufswagen verwendet werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Wietzes im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Ausmaß nicht bereits vor der Änderung zulässig waren. Durch die Änderung wird auch kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,4853 ha.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes W-4

„Am Rathaus“

vom 21.8.2014 bis einschließlich 22.9.2014

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den 21.11.2014



[Handwritten signature]
Bürgermeister