



**WIETZE
GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG**

GEMEINDE WIETZE

Landkreis Celle

GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

Auftraggeber:

Gemeinde Wietze
Steinförder Straße 4
29321 Wietze

Auftragnehmer:

INFRA PLAN
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Str. 32a
29221 Celle
Tel. 05141 / 99169-30 Fax 05141 / 99169-31

Bearbeitung:

Inhaltliche Bearbeitung und Layout:
Dipl.-Ing. H. Krüger
Dipl.-Ing. S. Strohmeier

Kapitel ‚Grünstruktur‘:
mit Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

Zeichnerische Darstellung der Pläne:

E. Harms
Dipl.-Ing. S. Kölling

Koordination:

Herr Lehrich, Bauamt Wietze
Tel. 05146 / 50735

Stand	02.01.99 Arbeitskreis-Mitgl.	05.07.00 TÖB's	18.08.00 Fraktionen	15.09.00 Bauaussch. + Rat	30.10.00 Endfassung
-------	--	------------------------------	-----------------------------------	---	------------------------

INHALT

Vorwort	7
Einleitung	8
Die Entwicklungsplanung als Instrument der Gemeindeentwicklung	11
TEIL A: ALLGEMEINES UND PLANUNGSVORGABEN	13
1. Abgrenzung des Untersuchungsbereiches	15
2. Lage im Raum	16
3. Bevölkerungsstruktur	18
4. Historie	20
5. Planungsvorgaben	24
5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	24
5.2. Bauleitplanung	28
TEIL B: BESTANDSANALYSE	47
1. Verkehrsstruktur	49
1.1. Beschreibung nach Strassen- bzw. Verkehrsarten	49
1.2. Beschreibung nach Ortsteilen	52
1.3. Fazit	55
Pläne Nr. 1 a-d ‚Verkehrsstruktur‘	
2. Nutzungsstruktur	57
2.1. Allgemeine Situationsbeschreibung	57
2.2. Landwirtschaft	58
2.3. Dienstleistung und Einzelhandel	59
2.4. Gewerbe	60
2.5. Gemeinbedarfseinrichtungen	61
2.6. Tourismus und Freizeit	64
2.7. Technische Infrastruktur	66
Pläne Nr. 2 a-d ‚Nutzungsstruktur‘	
3. Gestaltstruktur	67
3.1. Siedlungsbereiche	67
Pläne Nr. 3 a-d ‚Baustruktur‘	
3.2. Charakteristische Ortsbereiche / Denkmalschutz	71
3.3. Merkpunkte	82
3.4. Problembereiche	84
Pläne Nr. 4 a-d ‚Gestaltstruktur‘	
4. Grün- und Freiraumstruktur	87
4.1. Großräumige Betrachtung des Gemeindegebietes	87
4.2. Beschreibung nach einzelnen Ortsteilen	91

TEIL C: LEITBILDER	89
1. Verkehrsstruktur	98
2. Nutzungsstruktur	100
3. Gestaltstruktur	102
4. Grün- und Freiraumstruktur	104
5. Ortsteile	106
TEIL D: PLANUNGSKONZEPTE	107
1. Übergeordnete Konzeptplanung	109
1.1 Allgemeine übergeordnete Konzeptplanung	109
Plan: ‚Übergeordnetes Konzept Gemeindeentwicklungsplanung Wietze‘	111
1.2 Verkehrsstruktur	112
1.3 Nutzungsstruktur	113
1.3.1 Agrarstruktur/Land- und Forstwirtschaft	113
1.3.2 Wirtschaft/Gewerbe	114
1.3.3 Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen	115
1.3.4 Technische Infrastruktur	115
1.3.5 Tourismus und Freizeit	116
Plan: ‚Freizeitnutzungen‘	117
1.4 Gestaltstruktur	122
1.4.1 Allgemeines	122
1.4.2 Semesterentwürfe	124
1.5 Grünstruktur	126
1.5.1 Übergeordnete Planungen	126
1.5.2 Konzeptplanung	130
2. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	135
2.1 Bürgerbeteiligung	135
2.2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange	147
3. Planungskonzepte je Ortsteil	155
3.1 Planungskonzept Hornbostel	155
3.1.1 Stärken-Schwächen-Analyse mit geplanten Maßnahmen	155
3.1.2 Verkehrsstruktur	156
3.1.3 Nutzungsstruktur	156
3.1.4 Gestaltstruktur	156
3.1.5 Grünstruktur	156
Konzeptpläne ‚Nutzung‘, ‚Verkehr‘, ‚Gestalt‘, ‚Grün- und Freiraum‘	
3.1.6 Rahmenplan Baugebiete, Beispiel Alternative	157
3.1.7 Umgestaltung der Winsener Straße im innerörtlichen Bereich Hornb.	158
3.2 Planungskonzept Jeverßen	163
3.2.1 Stärken-Schwächen-Analyse mit geplanten Maßnahmen	163
3.2.2 Verkehrsstruktur	164
3.2.3 Nutzungsstruktur	164
3.2.4 Gestaltstruktur	164
3.2.5 Grünstruktur	164

Konzeptpläne ‚Nutzung‘, ‚Verkehr‘, ‚Gestalt‘, ‚Grün- und Freiraum‘		
3.3	Planungskonzept Wietze	165
3.3.1	Stärken-Schwächen-Analyse mit geplanten Maßnahmen	165
3.3.2	Verkehrsstruktur	167
3.3.3	Nutzungsstruktur	167
3.3.4	Gestaltstruktur	168
3.3.5	Grünstruktur	168
Konzeptpläne ‚Nutzung‘, ‚Verkehr‘, ‚Gestalt‘, ‚Grün- und Freiraum‘		
3.3.6	Rahmenplan Baugebiete, Beispiel-Alternative	169
3.3.7	Planungskonzeption des alten Bahngeländes	170
3.3.8	Umbau der B 214 im Bereich der Ortsdurchfahrt Wietze	172
3.4	Planungskonzepte Wieckenberg und Steinförde	177
3.4.1	Ortsteil Wieckenberg	177
	Stärken-Schwächen-Analyse mit geplanten Maßnahmen	177
	Verkehrsstruktur	178
	Nutzungsstruktur	178
	Gestaltstruktur	178
	Grünstruktur	178
3.4.2	Ortsbereich Steinförde	179
	Stärken-Schwächen-Analyse mit geplanten Maßnahmen	179
	Verkehrsstruktur	180
	Nutzungsstruktur	180
	Gestaltstruktur	180
	Grünstruktur	180
Konzeptpläne ‚Nutzung‘, ‚Verkehr‘, ‚Gestalt‘, ‚Grün- und Freiraum‘, ‚Baugebiete‘		
3.4.3	Rahmenplan Baugebiete, Beispiel-Alternativen	181

4.	Anhang	183
	Literaturangaben	185

VORWORT

Die Gemeinde Wietze befindet sich im Herzen von Niedersachsen. Die Einheitsgemeinde, die sich aus den früher selbstständigen Ortsteilen Hornbostel, Jeversen, Wietze und Wieckenberg zusammensetzt, hat zusammen ungefähr 8.600 Einwohner.

Wietze selbst stellt mit seinem inzwischen schon städtisch geprägten Charakter und vielfältigem Versorgungsangebot den Kernort der Gemeinde dar. Hornbostel, Jeversen und Wieckenberg sind noch heute als einzelne ‚Dörfer‘ mit ländlichem Charme erlebbar. Jeder der Orte hat sich seinen eigenen Charakter bewahren können.

Inmitten der reizvollen Landschaft der Südheide mit Aller- und Wietzeniederung stellt die Gemeinde im Einzugsbereich von Celle und Hannover einen attraktiven Wohnstandort dar.

Wietze wurde durch den Erdölabbau weltbekannt und entwickelte sich im letzten Jahrhundert vom Bauern- zum Gewerbestandort. Mit dieser historischen Basis und der im Landkreis günstigen Verkehrslage sind die Voraussetzungen für eine Entwicklung als Gewerbestandort gegeben.

Durch relativ schnell ansteigende Einwohnerzahlen, das Potenzial neuer Gewerbeansiedlungen, aber auch durch einen allgemein einsetzenden Generationenwechsel und die Umnutzungstendenz landwirtschaftlicher Hofstellen in den Dörfern hat eine Entwicklungsphase eingesetzt, die Wietze positiv nutzen möchte.

Um eine kontinuierliche positive Entwicklung voranzutreiben und Entwicklungspotenziale zu nutzen, aber auch, um vorhandene Defizite zu beheben, wurde dieser Entwicklungsplan aufgestellt.

Als Planer bedanken uns vor allem bei Herrn Lechrich von der Bauverwaltung Wietze und bei den Arbeitskreismitgliedern für ihr reges und anhaltend stetiges Engagement.

InfraPlan, Celle, den 15.09.2000

EINLEITUNG

PROJEKTVERLAUF

Die Gemeindeentwicklungsplanung wurde in vier Leistungsphasen bearbeitet, die nacheinander beauftragt wurden:

1. Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs
2. Ermitteln der Planungsvorgaben
3. Vorläufige Planfassung (Vorentwurf)
4. Endgültige Planfassung (Entwurf)

Projektbegleitend wurde ein Arbeitskreis gebildet, der sich aus folgenden ständigen Mitgliedern zusammensetzte, die im Zeitraum von Februar 1999 bis September 2000 neun mal tagten:

- Herr Holzbach, Bürgermeister Gemeinde Wietze
- Herr Behrens, Ratsherr Wietze
- Herr Bode, Ratsherr Wietze
- Frau Dr. Rahte, Ratsfrau Wietze
- Herr Verhovec, Ratsherr Wietze
- Frau Bode, Gewerbering Wietze
- Herr Alpers, Gewerbering Wietze
- Herr Lehrich, Verwaltung Wietze
- Frau Strohmeier, InfraPlan Celle
- Herr Krüger, InfraPlan Celle

Die Ortsbürgermeister (Hornbostel: Frau Ehry, Jeveresen: Herr Ziemke und Wieckenberg: Herr Schön) sowie interessierte Ratsmitglieder haben an einzelnen Sitzungen teilgenommen.

Zu Spezial-Themen haben außerdem Fachleute teilgenommen: Frau Dr. Abel (Deutsches Erdölmuseum Wietze), Herr Bennedsen (Freiraumplaner InfraPlan), Frau Einfeld (Wietzer Tourist-Information) und Herr Holzberg (Tourist-Region Celle).

Zusätzlich wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: Über 5 Zeitungsartikel wurden die Bürger über die behandelten Einzelthemen informiert und zur Beteiligung aufgerufen. Im Anschluss fand eine Bürgerversammlung statt, in der informiert und diskutiert wurde.

Neben den Fachplanungen durch Gesellschaft InfraPlan wurden Semesterentwürfe von Studierenden der Fachhochschule Hannover – Nienburg als Anregung zu Einzelthemen erstellt.

Die Ratsmitglieder wurden bei einer Ratssitzung über die wesentlichen Inhalte und Verläufe der Entwicklungsplanung informiert.

Der vorläufige Entwurf wurde an die Träger öffentlicher Belange versandt, mit der Bitte um Stellungnahme. Außerdem wurde ein Erörterungstermin vor Ort durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen sind in die Planung eingearbeitet.

IP	Gemeindeentwicklungsplanung der Gemeinde Wietze	Stand vom 15.09.2000
-----------	--	---------------------------------

ZEITACHSE DER PLANUNG			
Ende Sept.	2000	BESCHLUSSFASSUNG	Abschluss der Entwicklungsplanung
Sept.	2000	9. Arbeitskreissitzung und Bauausschusssitzung (Klärung abschließender Fragen und Aspekte, Vorstellung der Ergebnisse der Informations- und Beteiligungsphase)	Abschluss der 4. Leistungsphase
Juli, Aug., Sept.	2000		Erarbeitung der Endfassungen aller Planungen (zeichnerische und textliche Darstellung)
Anf. Juli	2000	Auftragserteilung 4. Leistungsphase	
Aug.	2000		Abschluss der 3. Leistungsphase
Juli, Aug.	2000	Vorstellung der Studienarbeiten (Detailplanungen)	Redaktionsschluss für Anregungen, Auswertung + Einarbeitung der eingegangenen Anregungen
Mai, Juni, Juli	2000	Vorstellung in den politischen Gremien, Bürgerinformation, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Vorbereitung und Durchführung der Informations- und Beteiligungsphase
April / Mai	2000	7. + 8. Arbeitskreissitzung (Thema Detailplanungen)	Bearbeitung Detailthemen: - Konzeptentwürfe für größere Baugebiete - Freizeitnutzungen - ehemaliges Bahngelände - Umgestaltung der Winsener Str. OD Hornbostel
April	2000	5. + 6. Arbeitskreissitzung (Thema Planungskonzepte)	Erarbeitung der Planungskonzepte je Ortsteil und Thema
März	2000	4. Arbeitskreissitzung (Themen: Übergeordnetes Planungskonzept + Auswertung der Bürgerbefragung)	Entwicklung des übergeordneten Planungskonzeptes, Auswertung + Einarbeitung der Bürgeranregungen in Konzepte
Dez., Jan., Feb.	1999/ 2000	„Abfragen“ von Bürgerwünschen (schriftliche Ideensammlung)	Erarbeitung eines Fragebogens zum Abfragen von Bürgermeinungen bzw. Ideen
Nov.	1999	Auftragserteilung 3. Leistungsphase	
Nov.	1999	3. Arbeitskreissitzung (Themen: Leitbilder, Umgestaltung B 214 + ökolog. Ausgleichspool)	Abschluss der 2. Leistungsphase
Juli, Aug.	1999		Erarbeitung von Entwicklungszielen/Leitbildern Weitere Bearbeitung des Detailthemas B 214 Vorläufige grafische und textliche Darstellung der zweiten Leistungsphase
Juni	1999	2. Arbeitskreissitzung (Themen: Umgestaltung B 214/Ortsdurchfahrt Wietze, Voruntersuchung Neuaufstellung B-Plan Gewerbegebiet)	Bearbeitung Detailthemen: - Umbaugestaltung B 214/ Ortsdurchfahrt Wietze - Gewerbeflächen-Standort OT Wietze - Planungskonzept Grün- + Freiraumstruktur (ökologischer Ausgleichspool)
Juni	1999	Auftragserteilung 2. Leistungsphase	
März	1999		Abschluss der 1. Leistungsphase
Februar	1999	1. Arbeitskreissitzung (Thema: Bestandsanalyse)	Vorläufige grafische und textliche Darstellung der ersten Leistungsphase
Januar	1999	Abstimmung mit der Verwaltung und den Verbänden	
August – Januar	1998/ 1999		Bestandserhebung der vorhandenen Unterlagen Ortsbegehungen, Aufnahme und Analyse der Bestandssituation Prognosen der zukünftigen Entwicklung
November	1998	Auftragserteilung 1. Leistungsphase	
		Beschlüsse / Sitzungen / Inhalte	Leistungsphasen / Maßnahmen / Tätigkeiten

AUFBAU DER BROSCHÜRE

Die Broschüre gliedert sich grundsätzlich in vier Teile:

Teil A: Allgemeines und Planungsvorgaben

Teil B: Bestandsanalyse

Teil C: Leitbilder

Teil D: Planungskonzepte

Die Kapitel Bestandsanalyse und Planungskonzepte sind jeweils

in die Bereiche

- Verkehrsstruktur,
- Nutzungsstruktur,
- Gestaltstruktur und
- Grün- und Freiraumstruktur

und in die Ortsteile

- Hornbostel,
- Jeversen,
- Wietze und
- Wieckenberg unterteilt.

Die Aussagen sind anhand von Plänen und Texten dargestellt.

DIE ENTWICKLUNGSPLANUNG ALS INSTRUMENT DER GEMEINDEENTWICKLUNG

Die Komplexität eines städtischen und gemeindlichen Organismus, seine Funktion, Bedeutung und Gestalt, seine wirtschaftliche, technische und kulturelle Ausprägung ist sowohl Grundlage als auch Ergebnis stadtplanerischer Ziele und Realisierungen.

Zur Erhaltung und Verbesserung, Koordination und Durchführung stadtstruktureller Gegebenheiten und Prozesse ist im Baugesetzbuch ein zweistufiges System vorgesehen. Hiernach gibt es zwei Arten von Bauleitplänen, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan.

- Im Flächennutzungsplan wird die längerfristige städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen behördenverbindlich dargestellt (vorbereitende Bauleitplanung).
- In Bebauungsplänen wird die Art und das Maß der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung auf den Maßstabebenen 1 : 1.000 oder 1 : 500 parzellenscharf für überschaubare Teilbereiche rechtsverbindlich gegenüber jedem festgesetzt (verbindliche Bauleitplanung).

Da der Flächennutzungsplan zu allgemein gehalten ist und sich auf die *Nutzung* der Flächen beschränkt, der Bebauungsplan aber zu kleinteilig und sich auf Einzelgebiete beschränkt, bietet sich neben diesen beiden Planungsebenen eine mittlere und flexiblere Planungsebene an. Diese Planungsebene bildet der Entwicklungsplan. Ein solcher Plan ist dann erforderlich, wenn aufgrund der vorgegangenen Situation die vorhandenen, komplexen städtebaulichen Strukturen und die daraus erwachsenden Konflikte mit dem Bebauungsplan allein nicht bewältigt werden können. Das ist wie in Wietze z.B. dann der Fall, wenn sich ein Ort im Strukturwandel befindet.

Im Entwicklungsplan werden analytische Aussagen durch Zielsetzungen, Konzepte und Maßnahmen für räumlich zusammenhängende Bereiche übersetzt, die die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde aufzeigen. Es werden hierzu alle wesentlichen raum- oder nutzungsbedeutsamen Einzelthemen der Gemeindeentwicklung in Themenschwerpunkten (z.B. Verkehr oder Ortsgestalt) untersucht, koordiniert und festgehalten.

- Im Entwicklungsplan lassen sich thematische Aussagen umfassend veranschaulichen, sind Form und Inhalt des mehrschichtigen Planwerks frei gestaltbar und eine bewußt fehlende rechtliche Bindung erlaubt eine verfahrensunabhängige Anpassung an sich verändernde Gegebenheiten und Ziele.

Der Gemeindeentwicklungsplan wird in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Bürgern erstellt. Er stellt die Grundlage für alle weiteren Planungsentscheidungen dar und kann von den politischen Gremien beschlossen werden. Er liefert wesentliche Grundlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften. Innerhalb von bebauten Ortslagen ist er in Verbindung mit § 34 BauGB ein wesentliches Instrumentarium für die Durchsetzung von Entwicklungszielen.

TEIL A: ALLGEMEINES UND PLANUNGSVORGABEN

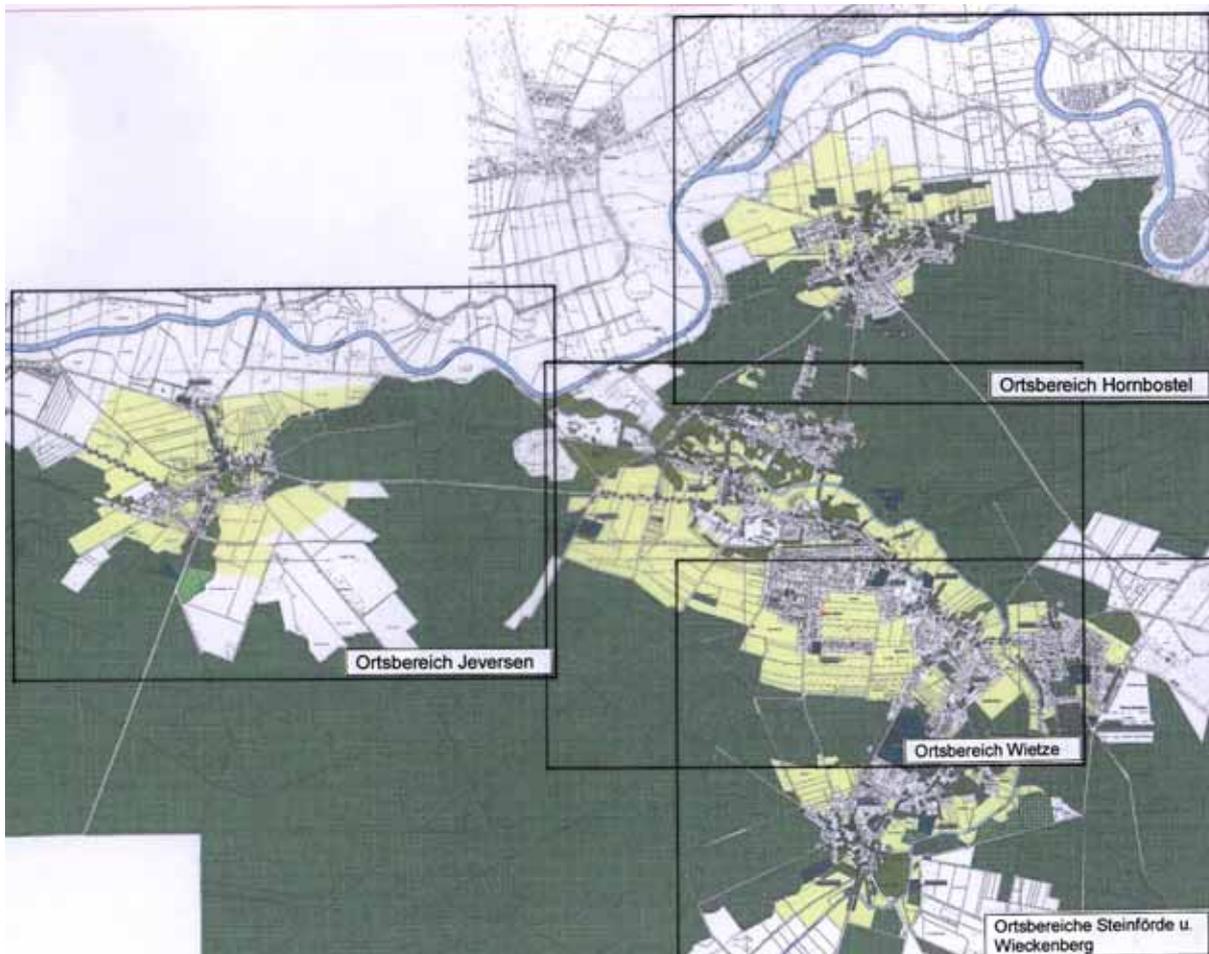
1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES

Das Gemeindegebiet von Wietze umfasst eine Fläche von ca. 6.250 ha. In der Gemeinde Wietze sind die Ortsteile Hornbostel, Jeverßen, Wietze und Wieckenberg zusammengeschlossen.

Grundsätzlich wurde der gesamte Gemeindebereich untersucht. Da die Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche aber hauptsächlich einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, wird im folgenden auf eine flächendeckende Darstellung des Gemeindegebietes verzichtet. Der nähere Untersuchungsraum beschränkt sich daher auf die Siedlungsbereiche und die daran direkt angrenzenden Flächen.

Die Pläne in ‚Teil B – Bestandsanalyse‘ und ‚Teil C – Planungskonzepte‘ sind nach Ortsbereichen gegliedert. Die Planausschnitte sind so gewählt, dass sie jeweils leicht überlappen und räumlich zusammenhängende Bereiche erfassen. Unten ist eine Übersicht dieser Bereiche dargestellt.

Die genauen Ortsteilgrenzen der früher selbstständigen Ortsteile sind heute räumlich nicht mehr ablesbar. Zum Teil durchlaufen sie einzelne Baugebiete, Straßenzüge oder sogar Grundstücke. Auch durch das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen (z.B. Wietze und Wieckenberg) sind die Grenzen vor Ort nicht mehr erlebbar. Sie haben weder politische noch wirtschaftliche Auswirkungen, so dass im weiteren auf eine Darstellung verzichtet wird.



2 LAGE IM RAUM

Lage im Landkreis

Wietze stellt das südwestlichste Gemeindegebiet des Landkreises Celle dar. Unmittelbar im Süden grenzt der Landkreis Hannover mit der Gemeinde Wedemark und der Gemeinde Burgwedel (Ortsteil Fuhrberg) an, im Westen der Landkreis Soltau-Fallingb. mit der Gemeinde Buchholz / Aller. Nördlich von Wietze befindet sich die Gemeinde Winsen (Landkreis Celle) und östlich die Gemeinde Hambrühren (ebenfalls Landkreis Celle).

Lage zu nächstgrößeren Städten

Die bekannte Fachwerkstadt Stadt Celle liegt ca. 20 km vom Ortsteil Wietze entfernt und kann mit dem Pkw oder mit öffentlichen Buslinien über die B 214 erreicht werden. Celle hat ca. 74.000 Einwohner und über 600 Geschäfte. Die Stadt stellt vor allem wegen ihres historischen Ortskerns mit vielen denkmalgeschützten Gebäuden und einer großzügigen Fußgängerzone einen beliebten Anziehungspunkt dar. In den Bereichen Tourismus, Kultur und Einkauf ist ein vielfältiges Angebot vorhanden, von dem auch die Gemeinde Wietze profitieren kann.

Die Landeshauptstadt Hannover hat eine Entfernung von ca. 40 km und ist über die Autobahn A 7 gut erreichbar. Hannover ist als Messe- und Expo-Stadt internationaler Knotenpunkt für Industrie und Handel. Mit 520.000 Einwohnern und einem großen Einzugsbereich bietet sie ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichsten Einrichtungen.

Verkehrsanbindung

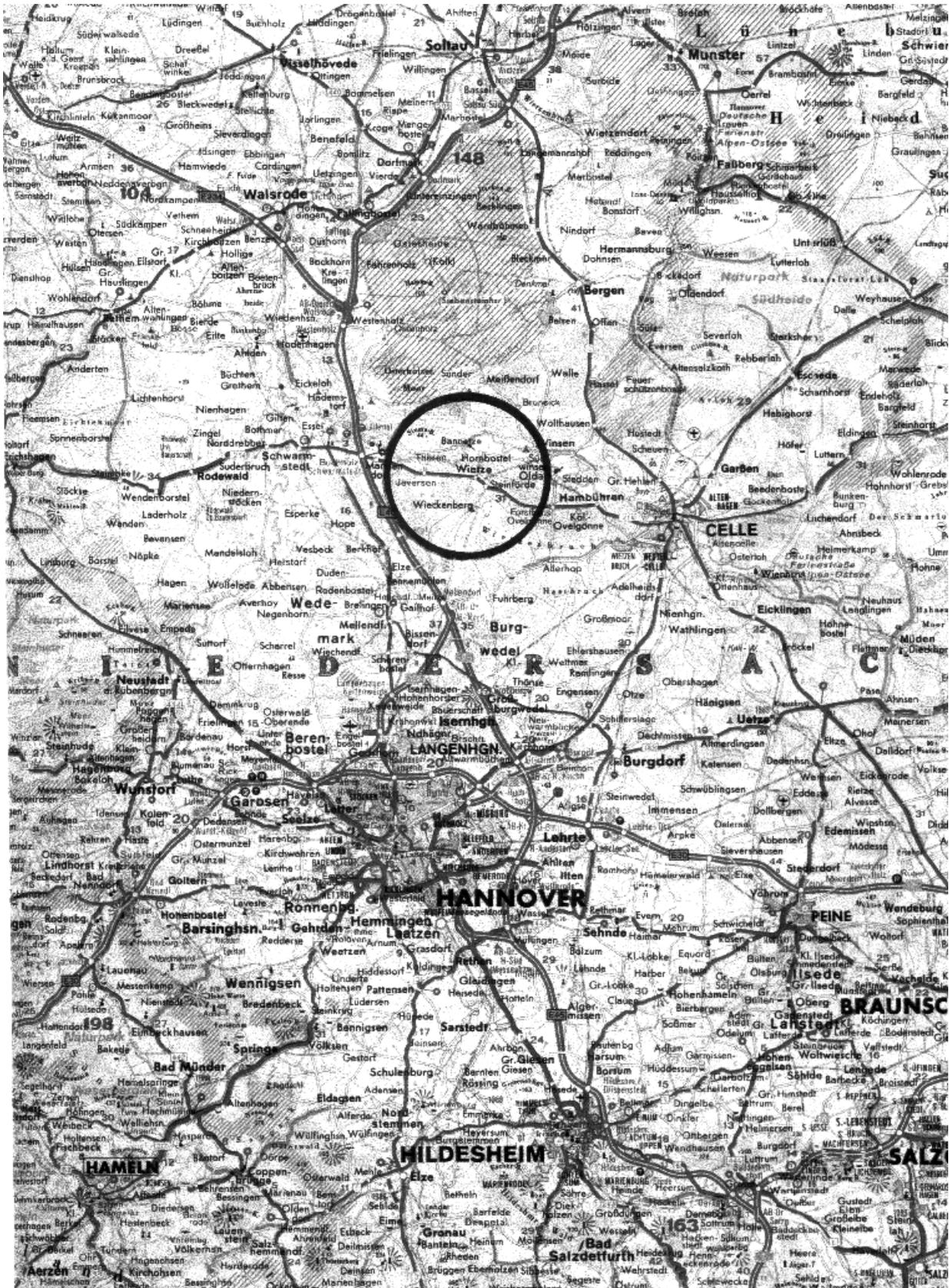
Die nächste Autobahn A 7 Hamburg – Hannover ist über die B 214 in ca. 10 km Entfernung (vom Ortsteil Wietze) erreichbar.

Die Bundesstraße B 214 Celle – Autobahn A 7 und weiter über Schwarmstedt nach Nienburg / Weser, verläuft direkt durch Wietze und Jeversen.

Ein Bahnanschluss ist in Wietze nicht vorhanden.

Die Aller ist zwar Bundeswasserstraße, aber nur noch mit Sport- und Fahrgastschiffen bis Celle befahrbar.

Der Flughafen Hannover-Langenhagen kann über die A 7 schnell angefahren werden.



3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Wietze

Die Gesamtgemeinde Wietze hat zur Zeit fast 8.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 450 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Dies sind über 5 % der Gesamt-Einwohner. Jeversen weist wegen seiner Wochenendhausgebiete mit 14 % den größten Anteil von Einwohnern mit Zweitwohnsitz auf. Ein größeres Wochenendhausgebiet stellt außerdem der ‚Wacholderpark‘ nordöstlich von Hornbostel dar. Von den 8.440 Einwohnern der Gemeinde Wietze sind ca. 450 Kurden (über 5 %).

Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Wietze

In den letzten 10 Jahren sind die Einwohnerzahlen relativ kontinuierlich gestiegen. Eine Bevölkerungszunahme ist zum einen durch den Zuzug von Aus- und Übersiedlern zu erklären, zum anderen durch die Erschließung verschiedener größerer Neubaugebiete.

Altersstruktur der Einwohner der Gemeinde Wietze

Insgesamt ist zur Zeit in Wietze ein relativ ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Altersgruppen vorzufinden. So bildet die Gruppe der bis 20-jährigen ca. 23 % der Bevölkerung. Der Anteil der über 60-jährigen beträgt ebenfalls ca. 23 %, die 20 – 60-jährigen machen einen Anteil von 54 % aus. Die relativ hohe Zahl von Kindern und Jugendlichen liegt am Zuzug junger Familien in die neuen Einfamilienhausgebiete.

Altersstruktur der Kinder- und Jugendlichen bis 20 Jahren

Die Tabelle auf der nächsten Seite ist nach Altersgruppen gesplittet, die verschiedene Phasen darstellen: Das Baby- und Krabbelgruppenalter von 0 – 3 Jahre, das Kindergartenalter von 4 – 6 Jahre, das Grundschulalter von 6 – 11 Jahre, das Alter der Orientierungsstufe und weiterführenden Schulen und das Alter der Berufsausbildung oder Oberstufe. Auch hier ist eine kontinuierliche Entwicklung zu verzeichnen.

Auf der gegenüberliegenden Seite sind Tabellen mit Daten zu den eben beschriebenen Punkten aufgelistet.

Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Wietze

	Einwohner mit Hauptwoh- nung	Einwohner mit Nebenwoh- nung	Einwohner Gesamt
Hornbostel	1.334	85	1.419
Jeversen	656	108	764
Wietze	5.027	247	5.328
Wieckenberg	1.022	62	1.084
Gesamt	8.093	502	8.595

(Quelle: Gemeindeverwaltung Wietze, Stand 30.06.2000)

Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Wietze

Jahr	1821	1848	1900	1925	1950	1977	1999
Einwohner Gesamt-Wietze (vor Gebietsreform alle Ortsteile der heutigen Gemeinde)	647	775	1.050	3.749	4.570	6.250	8.595

(Quelle: ‚Beiträge zur Geschichte der Gemeinde Wietze‘ und Gemeindeverwaltung Wietze, Stand 30.06.2000)

Altersstruktur der Einwohner der Gemeinde Wietze

Alter	0 - 10 J.	11 - 20 J.	21 - 30 J.	31 – 40 J.	41 – 50 J.	51 – 60 J.	61 – 70 J.	Über 70 J.
Personen	950	953	923	1.357	1.171	1.117	949	1.011
%	11,3	11,3	10,9	16,1	13,9	13,2	11,3	12,0

(Quelle: Bauamt Wietze, Stand 26.01.1999)

Altersstruktur der Kinder- und Jugendlichen bis 20 Jahre

Alter	0 – 3 J.	4 – 6 J.	7 – 11 J.	12 – 16 J.	17 – 20 J.
Personen	283	270	497	450	403

(Quelle: Bauamt Wietze, Stand 26.01.1999)

4 HISTORIE

Die einzelnen Ortsteile der heutigen Einheitsgemeinde Wietze waren ursprünglich Bauerndörfer, die sich inzwischen zu Wohnstandorten im Einzugsbereich der Ballungszentren Celle und Hannover entwickelt haben. Vor allem der Ortsteil Wietze wurde um die Jahrhundertwende bis ca. 1960 durch die Ölindustrie stark geprägt.

Hornbostel

Hornbostel ist neben Winsen, Bannetze, Jevern und Wieckenberg eines der ältesten Dörfer im Allertal. Im Ortskern ist die runde Form eines Haufendorfes erhalten geblieben. Die Höfe, von denen 7 schon 1438 im Schatzregister genannt sind, siedelten sich zunächst um eine Straßengabelung (Dorfstraße/Winsener Straße) an. Seit Mitte des 19. Jh. hat sich der Ort nach Südosten und Südwesten stark ausgedehnt, da durch die Ölindustrie in Wietze Wohnraum benötigt wurde.

Jevern

Im Gegensatz zu den anderen Orten im Kreisgebiet, die sich im Allgemeinen als 'Haufendörfer' um einen Dorfplatz entwickelt haben, öffnet sich Jevern in leichtem Bogen zu den Seewiesen der Aller. Die alten Bauernhäuser nehmen mit ihrer Ausrichtung ebenfalls diese Form auf. Das lässt sich dadurch erklären, dass Jevern früher direkt an der Aller lag und die Form des Flusslaufes aufnahm. Durch verschiedene Flusslaufwechsel entstand ein toter Allerarm, der unter einer grünen Oberfläche Wasser führte. Um 1800 durften die Bauern die sumpfigen Wiesen hinter den Höfen trockenlegen und den 11 Hofstellen zuteilen. Die Parzellen, die von einem Entwässerungsgraben durchzogen werden, haben sich bis heute erhalten. Der Badeteich 'Lange Tön' erinnert an den alten Flussverlauf. Ursprünglich lagen alle Hofstellen nördlich der Schwarmstedter Straße. Erst Mitte des 19. Jh. wechselten 2 größere Höfe auf die andere Straßenseite. Südlich an das alte Dorf schließen sich Häuser und kleine Hofstellen von Landarbeitern an.

Wietze / Steinförde

Sowohl Wietze als auch das ehemals größere Dorf Steinförde entwickelten sich durch Ansiedlung von Bauernhöfen zwischen dem Flusslauf der Wietze und einer Straße. Der Charakter eines Straßendorfes ist bis heute erhalten geblieben. Im Dorfkern von Steinförde wurden viele Höfe durch einen großen Brand im Jahre 1806 zerstört und danach wiedererrichtet. Entscheidende Veränderungen gingen seit Mitte des 19. Jh. vom Salz- und Erdölabbau aus. Durch die Ölindustrie entwickelte sich aus dem Bauerndorf ein Industriestandort:

Bereits 1013 wurden die 'Heidebrunnen' erwähnt. Das Erdöl, auch 'Wietzer Teer' oder 'Satanspech' genannt, trat stellenweise zu Tage und wurde als Wagenschmiere, Heilmittel, Wundschutz bei Obstbäumen, Imprägniermittel für Holz und als Wegebefestigung verwandt.

1858 brachte Prof. Hunäus die 1. Erdölbohrung in Wietze nieder. Dies war noch vor dem 1. Ölfund in Pennsylvanien / USA durch Colonel Drake und stellte den Beginn der deutschen Erdölgeschichte dar.



Kurhannoversche Landesaufnahme des 18. Jh.



Königlich Preussische Landesaufnahme von 1896



Topographische Karte 1996

Damit setzte eine Ära ein, die Wietze durch technische und wirtschaftliche Entwicklungen zum Zentrum der Erdölindustrie in Deutschland und Europa machte. Mit der Erbohrung der 1. fließenden Ölquelle wurde 1899 das Ölfieber entfacht. Die Bohrtätigkeit wurde intensiviert. Zum Teil waren 52 Gesellschaften an der Erdölsuche beteiligt. 1911 schlossen sich die meisten in Wietze tätigen Ölgesellschaften zu einer Firma zusammen, der 'Deutschen Mineralölindustrie AG', einem Vorläufer der heutigen 'DEA'. Durch seinen Schachtbetrieb wurde Wietze dann sogar weltweit bekannt. 1918/19 wurde hier der 1. Schacht zur Gewinnung von schwerem Erdöl durch Bergbau eröffnet. Die Schachtgewinnung stellte eine Weltneuheit dar, die es sonst in Europa nur noch in Heide (Schleswig-Holstein) und Pechelbronn (Elsaß) gab. Die ausgewaschenen Ölsande wurden als Versatzmaterial in die Grube zurückgeführt oder auf Halden gelagert. Die 'alte Halde' von 1920 wurde später eingeebnet. Ihr Gelände wird inzwischen als Mülldeponie genutzt. Die 'neue Halde' von 1932 dient heute als Aussichtsturm.

Durch die Entwicklung der Ölindustrie und den damit verbundenen Zuzug von Arbeitern setzte eine rege Bautätigkeit ein. Entlang der Ortshauptstraße wurden etliche, städtisch geprägte Villen für leitende Angestellte errichtet. Der Einfamilienhausbau wurde durch günstige Darlehen gefördert, um eine feste Belegschaft in der Öl-Branche zu erhalten. So entstanden viele neue Wohngebiete wie z.B. 'Neu-Wietze' und ein Wohngebiet mit 'Zeppelinhäusern'.

Steinförde wandelte sich ebenfalls unter dem Einfluss der Ölindustrie. Hier hatte jedoch zeitweise auch die Salzindustrie einen großen Stellenwert. 1910 entstand ein Kalischacht, der aber schon 1923 wegen Unrentabilität wieder geschlossen wurde.

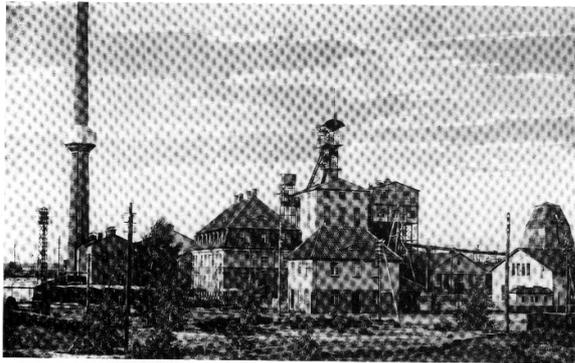
1963 wurde dann auch die Erdölgewinnung stillgelegt. Durch den Wegfall des Schutzzolles für ausländisches Erdöl rentierte sie sich nicht mehr. In Wietze waren insgesamt 2021 Bohrungen niedergebracht worden.

Noch heute lebt die Erdöl-Tradition durch einen Bohrbetrieb und Forschungslaboratorien weiter, die auf internationaler Ebene im Bereich der Erdöl- und Erdgasgewinnung arbeiten (RWE-DEA). Desweiteren wurde 1970 das 'Deutsche Erdölmuseum' eröffnet. Ein Bohrturm auf dem Gelände des Erdölmuseums stellt ein Wahrzeichen von Wietze dar.

Die früher selbstständigen Orte Wietze und Steinförde wurden 1928 zum Gesamort Wietze zusammengelegt. 1973 wurden dann die Orte Hornbostel, Jeverßen, Wieckenberg und Wietze im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform des Landes Niedersachsen zur Einheitsgemeinde Wietze zusammengeschlossen.

Wieckenberg

Wieckenberg entstand als wohl eine der ältesten Ansiedlungen im Wietzenbruch als bäuerliches Hausendorf. Um 1330 wurde Conrad von Bevensen mit einem Großteil des Dorfes belehnt. Den Gutshof der Familie erwarb 1677 Francesco Maria Capellini aus Venedig, der das Gut wahrscheinlich als Sommersitz nutzte. Capellini, bekannt unter dem Namen Stechinelli, wirkte als Handelsagent am Celler Hof, war mit dem Amt des Generalpostmeisters belehnt und führte das Postwesen im Herzogtum Braunschweig-Lüneburg. Gegenüber dem Gutshof richtete er eine Relaisstation ein. Der Name der Gastwirtschaft 'Zum alten Postkrug' erinnert an diese Zeit. Die alte barocke Gutskapelle berichtet vom Glanz der Zeit der letzten Celler Herzöge. Sie wurde 1692 durch Stechinelli erbaut und liegt direkt am Dorfplatz. Um diesen Dorfplatz herum befinden sich noch weitere alte Denkmäler wie ein Brunnen und ein Tor, die aus dieser Ära stammen.



Schachtgelände in den 20-er Jahren.



Förderfeld der Erdölwerke Wietze.



Ehemaliges Verwaltungsgebäude der DEA in Wietze.



Ehemaliges Wohnhaus für leitende Angestellte.



Wohnhäuser für ‚im Öl‘ Beschäftigte: „Neu Wietze“.



Zeppelinhäuser, ebenfalls für ‚im Öl‘ Beschäftigte.

5 PLANUNGSVORGABEN

5.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Allgemeines

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind auf Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (LROG) im jeweiligen Landesraumordnungsprogramm (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgehalten. Der Landkreis Celle ist für sein Gebiet Träger der Regionalplanung und stellt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung im RROP dar. Dieses ist aus dem LROP zu entwickeln und an Änderungen und Ergänzungen anzupassen. Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) wiederum sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Für die Gemeinde Wietze sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 in Teil II zeichnerisch folgende verbindliche Festlegungen dargestellt:

Die Einheitsgemeinde Wietze gehört dem ländlichen Raum an. Hier sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur entsteht.

Im Gemeindegebiet befinden sich Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung, für die Natur- und Landschaft (entlang der Flussläufe Aller und Wietze sowie zwei kleinere Gebiete an der südlichen Gemeindegrenze), für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (entlang der Aller) und für die Trinkwassergewinnung. Die Vorranggebiete unterliegen der vorrangigen Erfüllung der jeweiligen besonderen Aufgabe. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit der jeweils festgelegten Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die B 214 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

In den Beikarten 1-7 sind als Abwägungsgrundlagen für die Regionalen Raumordnungsprogramme zeichnerisch Gebiete dargestellt, die aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiete in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen.

Auf eine Beschreibung der Gebiete wird an dieser Stelle verzichtet, da im Folgenden die daraus resultierenden Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes dargestellt werden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle von 1993 sind für die Gemeinde Wietze in Teil B die folgenden Ziele zeichnerisch dargestellt. In Gebieten mit besonderer Bedeutung einer Funktion sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der entsprechenden Zweckbestimmung vereinbar sein.

1. Raum- und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Wietze hat die Funktion eines Grundzentrums (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes). Die Stadt Celle bildet das nächste Mittelzentrum (zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes), das nächste Oberzentrum ist Hannover (Deckung des spezialisierten höheren Bedarfes).

Der Landkreis Celle ist insgesamt dem ländlichen Raum zugeordnet (Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diesen Raum so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird). Südlich der Gemeindegrenze von Wietze grenzt unmittelbar der Ordnungsraum des Landkreises Hannover an (Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diesen Raum in seiner Leistungsfähigkeit zu erhalten).

2. Natur und Landschaft

Um Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt es sich bei dem gesamten Bereich südlich von Wietze und Wieckenberg (Fuhrberger Feld), bei der Wietzeau und bei dem Bereich südwestlich und südöstlich von Hornbostel. Kleinere Bereiche befinden sich außerdem nördlich der B 214 zwischen Wietze und Ovelgönne.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft bilden das Allertal, die Fließgewässer Wietze südlich von Wieckenberg, die Wulbeck und der Rixförder Graben mit Uferzonen und die Naturschutzgebiete.

Der Flusslauf der Wietze, die Wulbeck und der Rixförder Graben sind außerdem als wiederherzustellende Landschaftsteile dargestellt. Sie sollen als funktionsfähige Naturhaushalte wiederhergestellt werden.

Die Hügelgräber nordwestlich und nordöstlich von Jeveresen sind als Bodendenkmale gekennzeichnet, die gesichert werden sollen.

3. Erholung

Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung stellen die Bereiche der Aller, der Wietze und der Bereich südlich der Ortsteile Wietze und Wieckenberg (Fuhrberger Feld) dar.

Ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft befindet sich entlang der Aller im Bereich des ‚Wacholderparkes‘.

Die Gemeinde Wietze hat die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung. Sie hat über den eigenen Bedarf hinausgehende Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln.

Regional bedeutsame Wanderwege sollen Erholungsgebiete erschließen. Hierzu gehören ein Reitweg, der von Nord nach Süd durch Bennetze und Jeversen führt und Radwege, die von der Wedemark durch Wieckenberg und Steinförde nach Winsen führen.

Südöstlich von Jeversen und südlich von Wieckenberg befinden sich zwei Modellfluggelände.

4. Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft befinden sich um die Siedlungsbereiche herum.

5. Lagerstätten

Ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (oberflächennahe Rohstoffe) in Form von Sand liegt östlich von Hornbostel (Bodenabbaustätte „Kalker“).

6. Verkehr

Als überörtliche Verkehrswege sind die B 214, die K 4 und die K 65 dargestellt.

Im Ortsteil Wietze befindet sich im Rahmen des Nachrichtenverkehrs eine Funkübertragungsstelle.

7. Versorgung

Als Vorranggebiet für die Wassergewinnung ist der südliche Gemeindebereich von Wietze und das Gebiet zwischen Wietze und Hornbostel mit dem Wasserwerk Wietze eingetragen. Vom Wasserwerk führt eine Fernwasserleitung nach Jeversen und Bannetze.

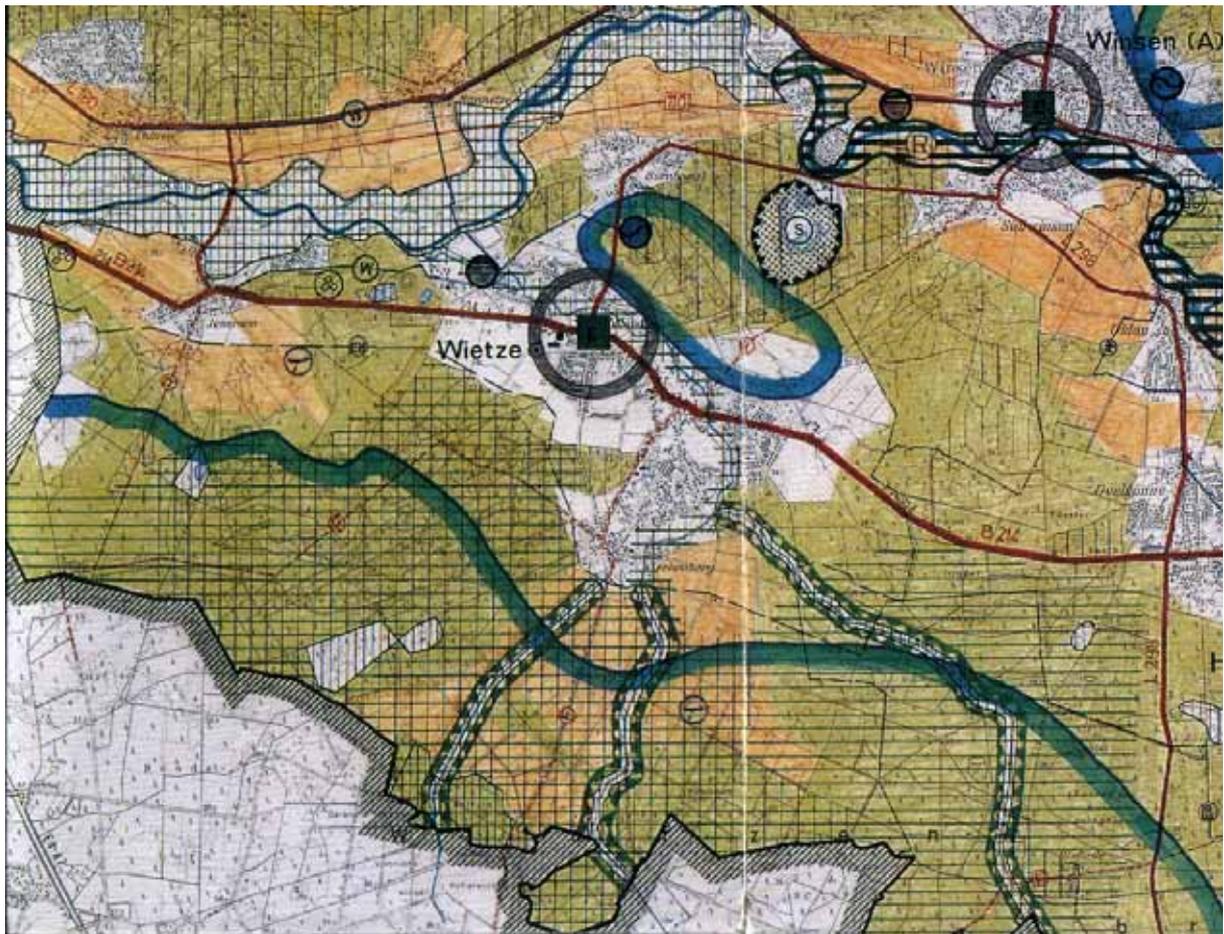
In der Gemeinde Wietze befindet sich eine zentrale Kläranlage.

Nördlich von Hornbostel verläuft eine Eltleitung mit 110 kV.

Eine Erdölrohrfernleitung (von Wilhelmshaven nach Tornau/Spargau) verläuft südlich von Jeversen und Wieckenberg.

Neben den zeichnerischen Darstellungen werden in Teil A des RROP beschreibende Darstellungen getroffen, die zum einen die zeichnerischen Darstellungen vertiefen, sich zum anderen aber auch mit weiteren Themenbereichen wie Wirtschaftsstruktur, Bildung und Kultur, Umweltschutz und Verteidigung befassen.

Auf folgender Seite ist die zeichnerische Darstellung des RROP für den Gemeindebereich von Wietze zu sehen.



REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DEN LANDKREIS CELLE 1993

1. Raum- und Siedlungsstruktur

Siedlerkerne
 Entwicklung von weiteren Siedlerkernen für die Sicherung des regionalen ländlichen Charakteres.

Ländlicher Raum
 Bewahrung von Naturräumen, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

Ordnungsräume
 sind die räumlichen Einheiten, die durch die Entwicklung von Siedlerkernen, die von ihnen abhängen, einen Einfluss auf die Landschaftsqualität zu erhalten.

2. Natur und Landschaft

Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

Waldschutzgebiete (Landesforsten)
 Erhaltung und Entwicklung von landschaftlichen, ökologischen und kulturellen Werten.

Reisfelder
 Erhaltung von landschaftlichen Werten.

3. Erholung

Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

Regionale bedeutsame Wanderwege
 Entwicklung von Wanderwegen für den Landkreis.

4. Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Gebiete mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

Gebiete mit besonderer Bedeutung für Forstwirtschaft
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

5. Lagerstätten

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung
 - oberflächennaher Rohstoffe
 - im Untertagebau
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

6. Versorgung

Wasser
 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

Abwasser
 Vorranggebiete für Abwasserentsorgung
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

Stromnetze
 Vorranggebiete für Stromerzeugung
 Alle räumlichen Einheiten, die von besonderer landschaftlicher, ökologischer, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung für den Landkreis sind.

10. Nichttechnische Darstellung

Grenzen
 - Kreis
 - Kreis
 - Kreis
 - Kreis

Planungsräume
 - Kreis
 - Kreis
 - Kreis
 - Kreis

5.2 BAULEITPLANUNG

ALLGEMEINES

In § 1 Abs. 1-6 des Baugesetzbuches (BauGB) werden Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung beschrieben:

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. (...) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (VORBEREITENDER BAULEITPLAN)

Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf. Der F-Plan umfasst in der Regel flächendeckend das ganze Gemeindegebiet. Wenn die vorhandene oder sich abzeichnende Nutzungsstruktur nicht mehr den Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht, ist die Gemeinde verpflichtet, einen bestehenden F-Plan zu ergänzen oder zu ändern. Der Flächennutzungsplan ist nur ‚behördenverbindlich‘: Er enthält lediglich eine interne Selbstbindung der Gemeinde zur Umsetzung der Planinhalte in Bebauungsplänen, ist ansonsten aber nicht allgemeinverbindlich. Der F-Plan wird von der Gemeindevertretung beschlossen und bedarf einer Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde.

Nach früheren Flächennutzungsplänen und deren Änderungen ist nun für das Gemeindegebiet von Wietze der F-Plan von 1996 gültig:

- Bis 1974 einzelne F-Pläne der damals noch selbstständigen Gemeinden Hornbostel, Jeverßen, Wietze/Steinförde und Wieckenberg.
- 1973 Zusammenschluss dieser Gemeinden zur Einheitsgemeinde Wietze: 1974 wurde die Aufstellung eines F-Planes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen und 1977 überarbeitet.
- Vier Änderungen bis 1986
- 1991 Aufstellungsbeschluss eines neuen F-Planes, Feststellungsbeschluss im Jahre 1996

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan ist in seiner zeichnerischen Darstellung auf den folgenden Seiten als Grobübersicht zu finden.

(Legende F-Plan)

(1. F-Plan-Ausschnitt)

(Rückseite F-Plan)

(2. F-Plan-Ausschnitt)

(Rückseite 2. F-Plan-Ausschnitt)

(3. F-Plan-Ausschnitt)

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE) / SATZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er wird aus den großflächigen Darstellungen des F-Planes für Teilgebiete entwickelt und enthält detailliertere Festsetzungen. Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, die für jeden gelten.

In der Gemeinde Wietze sind etliche Bebauungspläne rechtskräftig oder befinden sich im Verfahren. Eine Übersicht über Inhalt und Lage ist auf nachfolgenden Seiten dargestellt. Die inhaltliche Zusammenfassung erfolgte in tabellarischer Form. Hierbei werden lediglich die wesentlichen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes wiedergegeben.

Unter der Spalte ‚Nr.‘ ist eine Abkürzung mit Ordnungsnummer zu finden, um die Gebiete im Übersichtsplan denen in der Tabelle zuordnen zu können.

Unter der Spalte ‚Bezeichnung‘ ist der Name des jeweiligen Bebauungsplanes wiederzufinden.

Zusätzlich sind die sich im Gemeindegebiet befindlichen Abgrenzungssatzungen aufgeführt. Weitere Ortschaften, die für die städtebauliche Struktur interessant sein könnten, gibt es nicht.

Inhaltliche Zusammenfassung der Bebauungsplan-Festsetzungen

Zumeist ist in den Bebauungsplänen die überwiegende Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebäude dürfen fast ausschließlich nur ein Vollgeschoss aufweisen und die Grundstücke bis maximal 30 % überbaut werden. Häufig ist neben der Festsetzung einer offenen Bauweise eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser getroffen. Zum Teil wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude beschränkt. In den Wochenendhausgebieten haben die Grundstücke meist mindestens 1.000 m² aufzuweisen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, den Bau freistehender Einfamilien- oder Wochenendhäuser zu ermöglichen, die sich auf relativ großen Grundstücken zu durchgrünten Gebieten zusammenfügen und damit den Charakter einer dörflichen, landschaftsbezogenen Struktur aufnehmen.

Die erschlossenen Baugebiete sind fast vollständig bebaut. Es gibt einzelne Baulücken, die aber nach Informationen des Bauamtes Wietze meist aus Gründen der Eigenbedarfs-Vorsorge dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Neben der Wohnnutzung und Sondergebietsnutzung ist eine größere Gewerbefläche im Westen von Wietze geplant. Zum Teil existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Fläche ist in Richtung Bundesstraße schon bebaut, große Teile des Gebietes sind jedoch noch frei.

Die Bebauungspläne beinhalten kaum Festsetzungen, die die Gestaltung betreffen. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gibt es fast gar nicht.

Abkürzungsverzeichnis

Die Übersichtspläne und Tabellen der folgenden Seiten enthalten einige Abkürzungen:

Unter der Spalte ‚Nr.‘

H-1	‚H‘- = Ortsteil Hornbostel
	‚J‘- = Ortsteil Jeverßen
	‚W‘- = Ortsteil Wietze
	‚WB‘- = Ortsteil Wieckenberg
	‚1‘ = Ordnungsnummer des Bebauungsplanes (in der Tabelle unter der Nr. 1 zu finden)
	‚A1‘ = Abgrenzungssatzung, die in der Tabelle unter der Nr. 1 zu finden ist

Unter der Spalte ‚Kurzbeschreibung‘

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
Mi	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
I	maximal ein Vollgeschoss zulässig
GRZ 0,2	Maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2
GFZ 0,25	Maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,25
o	nur offene Bauweise zulässig

Unter der Spalte ‚TF‘ (= Textliche Festsetzungen)

+	Es sind Textliche Festsetzungen vorhanden
-	Es sind keine Textlichen Festsetzungen vorhanden

Unter der Spalte ‚ÖBV‘ (= Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

+	Es sind Örtliche Bauvorschriften vorhanden
-	Es sind keine Örtlichen Bauvorschriften vorhanden

Unter der Spalte ‚Überwiegend umgesetzt / bebaut‘

+	Der Bebauungsplan wurde überwiegend umgesetzt bzw. das Gebiet bebaut
-	Der Bebauungsplan wurde bisher im überwiegenden noch nicht umgesetzt bzw. das Gebiet bebaut
Tw.	Der Bebauungsplan wurde teilweise umgesetzt bzw. das Gebiet bebaut

Ortsteil Hornbostel

RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE						
Nr.	Bezeichnung	Als Satzung beschlossen im Jahr	Kurzbeschreibung	TF	ÖBV	Überwiegend umgesetzt / bebaut?
H-1	„Südwinseener Straße“ („Kieferneck“) (+ 1. Änderung im Verfahren)	1964	WA I, GFZ 0,2, o Im Norden und Nordwesten zu erhaltender Baumbestand (keine Bebauung) (1. Änderung: Vergrößerung der baulichen Ausnutzung)	-	-	+
H-2	„Sandgartenfeld“	1965	WA I, GRZ/GFZ 0,3, o, nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 Whg./Geb.	-	-	Tw.
H-3	„Wacholderpark“	1966	Westl. des ‚Südwinseener Schaftrift‘ + Streifen westl. entlang der Aller Fläche für Land- oder Forstwirtschaft Im Nordosten an der Aller Zeltplatz Im Osten zwischen Aller und ‚Südwinseener Schaftrift‘ Wochenendhausgebiet: I, GRZ/GFZ 0,05 Im Nordosten Überschwemmungsgebiet der Aller	-	-	+
H-4	„Schafbrückenweg“	1980	WA II, GRZ 0,25 / GFZ 0,4, o, max. 2 Whg./Geb. Im Nordwesten und Nordosten zur Landschaft hin Laubholzstreifen und Notzufahrt	-	-	Tw.
H-5	„Trift“	1980	WA I, GRZ/GFZ 0,3, o, max. 2 Whg./Geb.	-	-	+
H-6	„Boyweg“ + Vereinf. Änderung	1982 1988	WA I, GRZ/GFZ 0,3, max. 1 Whg./Geb., Grünstreifen zur Landschaft	-	-	Tw.
H-7	„Westlich des Schafbrückenweges“	1996	Im Norden und Süden Fläche für Wald, Gebietsmitte Fläche für Landwirtschaft, entlang des Schafbrückenweges WA I, GRZ 0,3, o Im Osten Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr, Spiel- und Festplatz	+	-	-
H-8	„Erweiterung Trift“	1996	WA I, GRZ 0,3 / GFZ 0,4, o, Kinderspielplatz im Osten	-	-	-

(Übersicht B-Plan-Gebiete)

Ortsteil Jeversen

RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE						
Nr.	Bezeichnung	Als Satzung beschlossen im Jahr	Kurzbeschreibung	TF	ÖBV	Überwiegend umgesetzt / bebaut
J-1	„Schmiedestraße“	1974	WA I, GRZ 0,2 / GFZ 0,25, o Im Norden und Nordwesten zu erhaltender Baumbestand (keine Bebauung)	-	-	Tw.
J-2	„Caravanplatz Gosewende“ + 1. Änderung	1980 1995	Sondergebiet ‚Wochenendhausgebiet‘ für Ortsfeste Wohnwagen, Mobilheime und Kleinwochenendhäuser mit Grundflächen bis 40 qm, mind. 300 qm je Platz	+	+	+
J-3	„Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg“	1996	Sondergebiet ‚Wochenendhausgebiet‘, I, mind. 1.000 qm / Grundstück, max. 80 qm überbaute Fläche	+	+	+
J-4	„Ziegenbergsweg“	1996	Sondergebiet ‚Wochenendhausgebiet‘, I, mind. 1.000 qm / Grundstück, max. 80 qm überbaute Fläche, zur Aller priv. Gärten und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft	+	+	+
J-5	„Rathfeld“	1996	WA I, GRZ 0,3, o, mind. 800 qm / Grundstück, Kinderspielplatz im Südwesten, im Westen und Osten Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Norden Lärmschutzwall	-	-	-

ABGRENZUNGSATZUNGEN						
Nr.	Bezeichnung	Als Satzung beschlossen im Jahr	Kurzbeschreibung	TF	ÖBV	Überwiegend umgesetzt / bebaut
J-A1	Ortslage „Jeversen West“	1986				
J-A2	Ortslage „Jeversen Nord“	1993				

(Übersicht B-Plan-Gebiete)

Ortsteil Wietze

RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE						
Nr.	Bezeichnung	Als Satzung beschlossen im Jahr	Kurzbeschreibung	TF	ÖBV	Überwiegend umgesetzt / bebaut?
W-1	„Breiter Sand“	1964	WA I, GFZ 0,2, o	-	-	+
W-2	„Schneekamp“ + Vereinf. Änderung	1964 1982	WA I, GRZ 0,2, o Im Nordwesten an der Kreuzung WA II, GRZ 0,2 / GFZ 0,5, o, max. 2 Whg./Geb. Kinderspielplatz im Süden	-	-	+
W-3	„Spukloch“ + 1. Änderung	1964 1981	WA I, GRZ 0,1 – 0,2, o, im Westen GRZ 0,05, im Osten max. 2 Whg./Geb.	-	-	Tw.
W-4	„Am Rathaus“, 2. Änderung	1964 1983	Mi II, GRZ 0,4 / GFZ 0,8, o, Post + Kirche	-	-	+
W-5	„Kronsweg“	1965	WR, max. 2 Whg./Grundst., Grundst.- Größe mind. 2.300 qm	-	-	+
W-6	„Poggenpaulsweg“ (Neufassung)	1970	Mi II, GRZ 0,2 / 0,4, Grünfläche im Nordwesten, Kinderspiel- platz im Osten	-	-	+
W-7	„Breiter Sand II“	1973	WA I, GRZ 0,2 / GFZ 0,25, o	-	-	+
W-8	„Oslohfeld II“	1974	WA I, GRZ 0,2 / GFZ 0,25, o, Kinder- spielplatz im Osten	-	-	Tw.
W-9	„Alter Sportplatz“ + Vereinf. Änderung 2. Änd. im Verfahren	1975 1978	WA I, GRZ/GFZ 0,3, o, Kinderspielplatz im Osten 2. Änd.: Teilung der Spielplatzfläche	-	-	+
W-10	„Meißdornweg“	1975	WA I, GRZ/GFZ 0,3, o, im Nordwesten Mi I, GRZ 0,3 / GFZ 0,5, o	-	-	WA: + Mi: -
W-11	„Friedhofsweg“	1978	WA II, GRZ 0,25 / GFZ 0,4, o	-	-	Tw.
W-12	„Industriestraße“ + Vereinf. Änderung im Verfahren	1980	GE II im Nordwesten, III im Südosten, GRZ 0,4, GFZ 0,8, o, an Nienburger Str. 35 m Pflanzstreifen Änderung: Im Norden tw. Mi II, GRZ 0,4 / GFZ 0,8 Bei GE II: GRZ 0,6 / GFZ 1,2 Bei GE III: GRZ 0,8 / GFZ 2,4 Beschränkung auf offene Bauweise herausgenommen	- -	- -	- -
W-13	„Friedhofsweg Nord“ + Vereinf. Änderung	1980 1983	WA II, GRZ 0,3 / GFZ 0,4 – 0,5, nur Einzelhäuser zulässig, z.T. max. 2 Whg./Geb.	-	-	Tw.
W-14	„Oslohfeld I“ (1. Änd. im Verfah- ren)	1984	WA I, GRZ 0,3 / GFZ 0,3, nur Einzelhäu- ser zulässig, Kinderspielplatz im Südwest- en	-	-	Tw.
W-15	„Erweiterung Osloh- feld I“ (1. Änd. Im Verfah- ren)	1995	WA I, GRZ / GFZ 0,3, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Änd.: Straßenverbindung im Norden)	+	-	-

(Übersicht B-Plan-Gebiete)

W-16	„Betriebsheim Rahte“	1996	Im Norden Mi I, GRZ 0,5 / GFZ 0,5, o, im Süden WA I, GRZ 0,3 / GFZ 0,3, o	+	(s. TF)	-
W-20	„Im langen Felde“	1998	WA I, GRZ 0,3, o, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	-	-	156 EFH
W-21	„Westlich des Meßdorweges“	1998	WA I, GRZ 0,3, o, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	+	-	7 EFH
W-22	„Schulstraße“	1998	Im Westen: Mi I, GRZ 0,3, o, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Nordosten: Mi II, GRZ 0,3,o	+	-	11 Grundstücke

GEPLANTE BEBAUUNGSPLÄNE (IM VERFAHREN)						
Nr.	Bezeichnung	Als Satzung beschlossen	Kurzbeschreibung	TF	ÖBV	Planung
W-17	„Gewerbegebiet Industriestraße“ (im Verfahren)		Gewerbegebiet	+	+	
W-18	„Westlich der Schule“		Mi im Norden, sonst WA, I-II	+		
W-19	„Ehemaliges Bahngelände“ (Name?)		Parkplatz, Festplatz, Kindergarten und Mi-Gebiet für mehrgeschossige Wohnbebauung	+		
W-23	„Rübenstücke“		(nach städtebaul. Entwurf: WA I, GFZ 0,3, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, 2 Kinderspielplätze in Gebietszentren)	-	-	Ca. 153 EFH
W-24	„Mühlenweg“		WA			

Ortsteil Wieckenberg

RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE						
Nr.	Bezeichnung	Als Satzung beschlossen im Jahr	Kurzbeschreibung	TF	ÖBV	Überwiegend umgesetzt / bebaut?
WB-1	„An der Wietze“	1962	WR I, GFZ 0,05 - 0,1, o	-	-	+
WB-2	„Flur 4 nördlich“	1966	WA I, GFZ 0,3, o	-	-	+
WB-3	„Erweiterung Flur 4 nördlich“	1973	WA I, GRZ 0,2 / GFZ 0,3, o	-	-	+
WB-4	„Petersweg“	1978	WA I, GFZ 0,3, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	-	-	+
WB-5	„Flottgarten“	1984	WA I, GRZ 0,2, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	-	-	-
WB-6	„Tiefes Tal“	1999	MD I, GRZ 0,2, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. 2 Whg./Gebäude	+	+	-

GEPLANTE BEBAUUNGSPLÄNE (IM VERFAHREN)						
Nr.	Bezeichnung	Als Satzung beschlossen	Kurzbeschreibung	TF	ÖBV	Planung
WB-7	„An der alten Wietze“		Campingplatz	+	-	
WB-8	„Reiterhof Wieckenberg“		Reitturnierplatz unter Einbeziehung der angrenzenden bestehenden Bebauung	+		

ABGRENZUNGSATZUNGEN						
Nr.	Bezeichnung	Als Satzung beschlossen im Jahr	Kurzbeschreibung	TF	ÖBV	Überwiegend umgesetzt / bebaut
WB-A1	Ortslagen „An der alten Wietze“ „Neddelförd“ „Tunwische“	1983				

