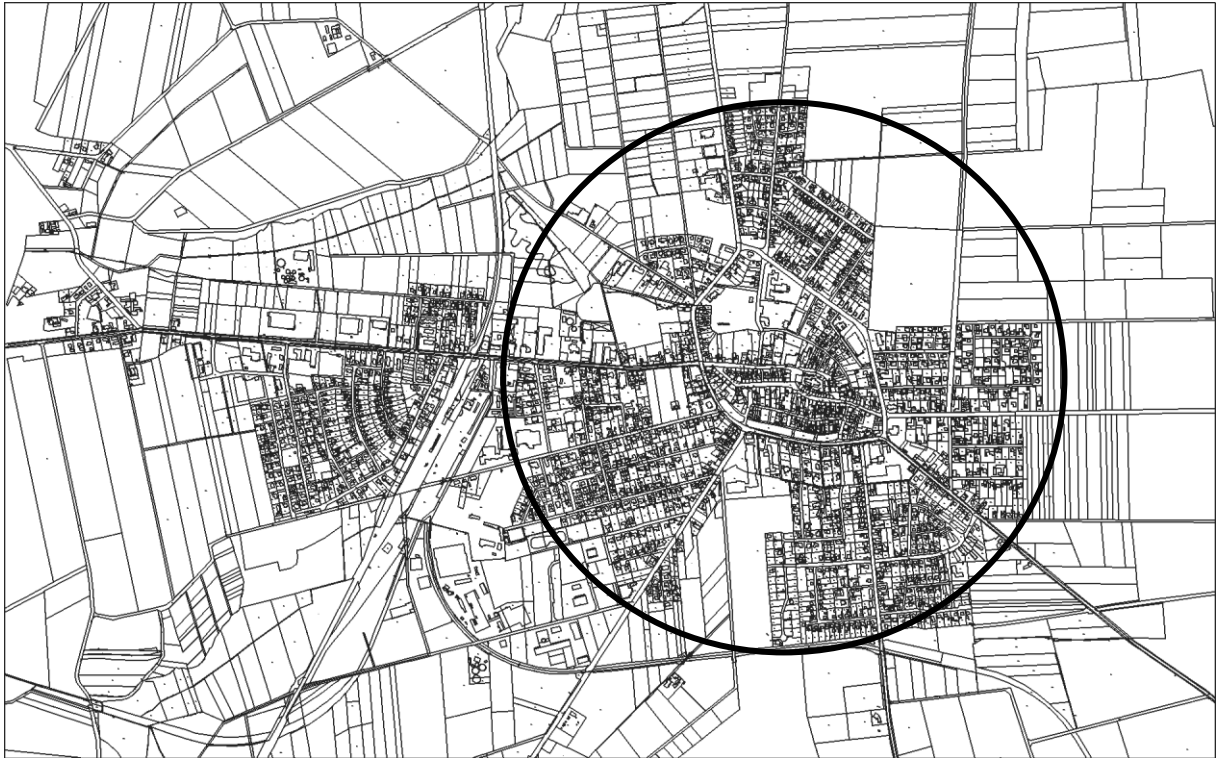


Begründung zum Bebauungsplan

"Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 10/ 2014
§ 10(1) BauGB

Büro für Stadtplanung GbR **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
2.0 Planinhalt / Begründung	6
3.0 Umweltbelange	9
4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	9
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	9
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	10
7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB	10
8.0 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten	10
9.0 Verfahrensvermerk	10

Anlage: Übersicht bestehender Bebauungspläne in der Ortschaft Wittingen

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 26 Ortsteilen bestehende Stadt hat zur Zeit rd. 11.600 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heide Landschaft ¹⁾ zuzuordnen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) –darunter auch die Verlängerung der A 39- auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Zusätzlich werden für die Gebietseinheit Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) und Gebiete für die Trinkwassergewinnung (3.2.4) u.a. auch in der bebauten Ortslage der Ortschaft Wittingen dargestellt.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Stadt Wittingen als einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4.10) aus.

Für die Ortschaft Wittingen wird zusätzlich neben den Hauptverkehrsstraßen und der Bahnlinie ein Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.2) und Wasserwerk (III 2.5.3 (1)) ausgewiesen.

Durch das Gemeindegebiet führt die zukünftige Trasse der BAB A 39 sowie die Bundesstraße 244. Einbindung in das überregionale Schienenverkehrsnetz besteht durch die Bahnlinie Uelzen-Wittingen-Gifhorn-Braunschweig, die im RROP als sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr IV 1.3 (2) festgelegt ist, und über den Bahnhof

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2012

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

in Wittingen die Erreichbarkeit sichert. Zugleich dient der Haltepunkt der Anbindung an die Eisenbahnnebenstrecke Celle – Wittingen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Stadt Wittingen beabsichtigt, den Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung in der Ortschaft Wittingen städtebaulich neu zu ordnen. In diesem Sinne wurde als Grundlage für eine derartige Steuerung in dem Jahr 2008⁴⁾ ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, welches im Jahr 2012⁵⁾ fortgeschrieben wurde. Der Rat der Stadt Wittingen hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie die Fortschreibungen als städtebauliche Rahmenplanung mit Selbstbindungswirkung beschlossen. Insofern erfüllt das Konzept die Voraussetzungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist als Grundlage für die Bauleitplanung heranzuziehen.

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel hat – auch auf Grund heutiger Kundenpräferenzen – dazu geführt, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten häufig außerhalb der innerstädtischen Zentren auf kostengünstigen, mit dem Auto gut erreichbaren Flächen ansiedeln. Dies gilt für Betriebe der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für Lebensmittel-discounter, Drogerie- und Getränkefachmärkte.

Solche Ansiedlungen sind auch in der Stadt Wittingen in den vergangenen Jahrzehnten erfolgt und beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des gewachsenen zentralen Versorgungsbereiches erheblich, in dem sie Kunden von dort abziehen und damit die Tragfähigkeit dieses Zentrums in Frage stellen.

Eine derart zu verzeichnende "Ausdünnung" des städtischen Zentrums von Wittingen hat problematische städtebauliche Auswirkungen (Leerstand, Beeinträchtigung des Ortsbildes, Identitätsverlust), mit denen der Innenstadtbereich seit Jahren zu kämpfen hat.

Um ausgewogene Einzelhandelsstrukturen zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken, wird der Bebauungsplan "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" als Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung § 13 Abs. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt. Von der Erstellung der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Von der Möglichkeit des Verzichtes auf die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird kein Gebrauch gemacht.

Zur Sicherung der Einzelhandelsstrukturen stellt das Einzelhandelsentwicklungskonzept konkrete für die Ortschaft Wittingen die zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zusammen, die in der "Wittinger Liste" aufgehen. Diese Sortimentsaufteilung bildet die Grundlage für den geplanten Steuerungsansatz. Für Tankstellenshops, Werksverkauf und Kleinstläden der Nahversorgung wie Blumen, Bäcker, Fleischer u.ä. außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und gesondert zu betrachtenden Bereiche werden gesonderte Regelungen getroffen. Bereits bestehende und genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit

⁴⁾ Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen; Stadt + Handel, 2008

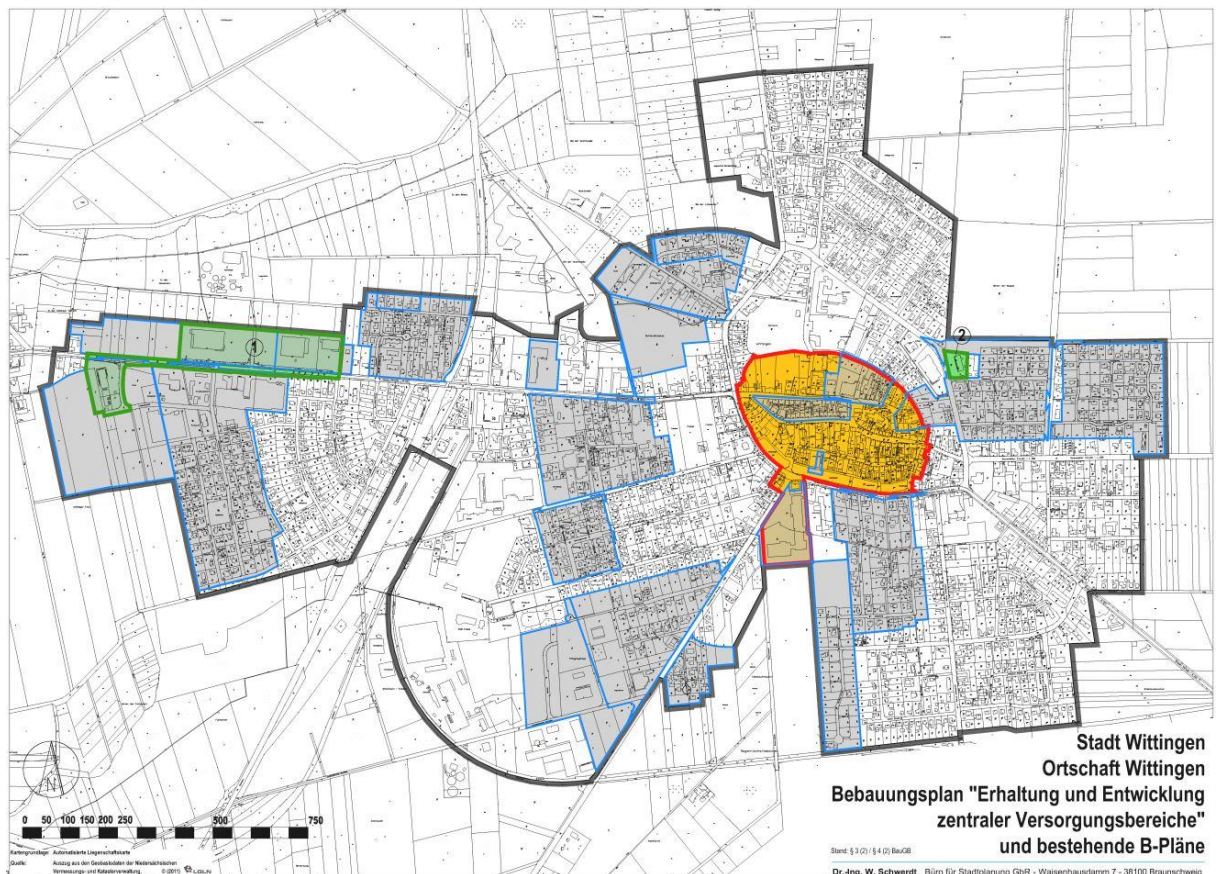
⁵⁾ Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Wittingen; Stadt + Handel, 2012

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besitzen weiterhin Bestandsschutz.

Der Plangeltungsbereich umfasst alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sogenannte Innenbereiche) der Ortschaft Wittingen. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes können jedoch ausschließlich für Bereiche gem. § 34 BauGB getroffen werden. Die mit Bebauungsplan überplanten Bereiche gem. § 30 BauGB sind nicht Bestandteil des Änderungsinhaltes. Hier hat eine Änderung des jeweiligen Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels zu erfolgen.

Für den zentralen Versorgungsbereich sind zumindest anteilig (ausgenommen der überplanten Flächenanteile nach § 30 BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 BauGB vorhanden. Für den Sonderstandort Celler Straße existieren rechtskräftige Bebauungspläne, so dass hier die Voraussetzungen nach § 34 BauGB nicht gegeben sind. Dieser Bereich ist bei Bedarf mittels Bebauungsplanänderung nachzusteuern.



Eine Übersicht der z.Zt. rechtskräftigen Bebauungspläne für die Ortschaft Wittingen mit den jeweiligen Titeln der Bebauungspläne ist in der Anlage der Begründung enthalten.

Mit diesem Bebauungsplan versetzt sich die Stadt Wittingen in die Lage, durch Umsetzung der maßgeblichen Inhalte des Einzelhandelsgutachtens eine aktive Ansiedlungspolitik und damit Ansiedlungssteuerung für den Einzelhandel an Endverbraucher im Stadtgebiet betreiben zu können. Der Aufwand, auf Ansiedlungsvorhaben jeweils mit entsprechender Bauleitplanung reagieren zu müssen, reduziert sich er-

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

heblich. Investoren und Unternehmen erhalten eine verlässliche Grundlage für die perspektivische Entwicklung der von ihnen gewünschten Vorhaben. Ferner können Kaufkraftabflüsse aus den zentralen Versorgungsbereichen mit der Folge der Funktionsschwächung vermieden werden.

Durch diesen Bebauungsplan wird erwartet, dass im gesamten Stadtgebiet Nahversorgungsbereiche und –standorte auch für ältere Menschen, junge Familien mit Kindern und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wohnortnah erreichbar bleiben. Zudem ist im mittelständischen Einzelhandels- und Dienstleistungssektor mit der Stabilisierung der Arbeitsplätze und der Verstetigung von Ausbildungsoptionen für die junge Generation zu rechnen.

2.0 Planinhalt / Begründung

Im vorliegenden Bebauungsplan mit dem Ziel der Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ist die Festsetzung von Baugebieten nicht vorgesehen. Stattdessen eröffnet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB unmittelbar die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen zuzulassen bzw. auszuschließen (oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken). Als "Arten von Nutzungen" werden sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa solche mit zentrenrelevanten Sortimenten) im Bebauungsplan Gegenstand.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Die Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Wittingen 2012 listet sich auf wie folgt:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bücher
- Computer
- Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie
- Elektrohaushaltsgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/ Gardinen
- Kinderwagen
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe/ Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)
- Telekommunikation

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Blumen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Baumarktsortiment im engeren Sinne
- Bettwaren
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Leuchten/ Lampen

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt ist die Ansiedlung sämtlicher Sortimente ohne Flächenbeschränkung möglich. Die im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens erstellte Gebietsdefinition wurde in die Festsetzungen übernommen.

Das Einzelhandelsgutachten definiert neben dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, in dem keine Einschränkung der Sortimente vorgenommen wird, einen Sonderstandort an der Celler Straße. In diesem Bereich liegt bereits eine Einzelhandelsagglomeration mit deutlichem Standortgewicht vor, die in ihrem Bestand gesichert werden soll. Insofern werden zwar die "zentren- und nahversorgungsrelevanten" Sortimente uneingeschränkt zugelassen, die "zentrenrelevanten" Sortimente jedoch eingeschränkt. Hintergrund dieser Regelung ist den Sonderstandort "Celler Straße" in seiner Funktion der nahversorgungsrelevanten Angebote aufrecht zu erhalten und langfristig zu sichern. Die "zentrenrelevanten" Sortimente jedoch bedürfen einer Beschränkung, zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Um die typischer Weise in einem Nahversorger angebotenen "zentrenrelevanten" Sortimente nicht vollständig auszuschließen, werden sie auf eine Obergrenze von max. 10 % und max. 800 m² VKF je Betrieb begrenzt.

Zusätzlich definiert die Stadt einen zweiten Sonderstandort im Bereich von "Umweg/ Pöhlestraße". Der Standort des bestehenden Getränkemarktes würde durch die vorhandene Planung auf den Bestandsschutz reduziert werden. Aufgrund der besonderen Anforderungen eines Getränkemarktes in Bezug auf die Anfahrbarkeit wird ein derartiger Einzelhandelsbetrieb sich typischerweise nicht in dem zentralen Versorgungsbereich ansiedeln können. Planungsziel ist, den bestehenden Getränkemarkt an dieser Stelle langfristig zu sichern; folgerichtig wird ein Sonderstandort für Getränke Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m² (zur Zeit rd. 480 m² Verkaufsfläche) zugelassen. Gleichzeitig werden die Randsortimente für "zentrenrelevanten" und "zentren- und nahversorgungsrelevanten" Sortimente mit einer Obergrenze von max. 10 % festgelegt, da der Standort vorwiegend dem Getränke Einzelhandel zur Verfügung stehen soll.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Der sogenannte "Werksverkauf" für zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente soll zulässig bleiben. Dabei werden über den Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen Verkaufseinrichtungen innerhalb der im Stadtgebiet etablierten Gewerbe- und Handwerksbetriebe benannt. Diese Verkaufseinrichtungen sollen sich mit ihren Handelssortimenten im Rahmen der in der Sortimentsliste aufgeführten Sortimente nicht schlechter stellen. Allerdings ist hier sehr deutlich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Verkaufsflächengrößen um gegenüber der sonstigen Betriebsflächengröße untergeordnete Flächengrößen handeln muss. Um diese Flächengröße näher zu definieren, wird auf die durchschnittliche Verkaufsflächen-größe der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt Wittingen mit rd. 130 m² (ohne Fachmarktzentrum Knesebecker Straße) abgestellt, und diese als Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Für diese Flächengrößen wird für die einschlägigen Betriebstypen außerhalb von Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB sowie bei den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Gewerbestandorten keine Zentrenschädlichkeit bei Herstellung und Werksvertrieb gesehen wird. Damit sind keine Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstruktur durch betriebliche Verkaufseinrichtungen zu befürchten. Gleicher Flächenansatz ist ebenfalls für die Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen gesehen.

Das Einzelhandelsgutachten ermittelt Bestandsgrößen für den kleinteiligen, zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die oben angeführte durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsbetriebe mit rd. 130 m² bildet auch hier die Bezugsgröße. Um den entsprechenden Einzelhandel auch außerhalb der gesondert ausgewiesenen Bereiche nicht zu weitgehend zu behindern, definiert die Stadt diese Grenze für den typischen "Wittinger Laden" mit 100 m².

Gerade Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über 100 m² Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu dem zentralen Versorgungsbereich dar. Daher ist es eine Kernaufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, maßstabsetzend gerade den Einzelhandel mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Wittinger Ladens" mit 100 m² Verkaufsfläche im Gemeindegebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, respektive der Sonderstandorte zu unterbinden, um hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufe erhalten und entwickeln zu können. Der sog. "Wittinger Laden" stellt mit der v. g. Verkaufsflächengrößenordnung einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar. Bei Berücksichtigung des Übermaßverbotes sollen somit private Initiativen im Kontext einer kleinteiligen, vielfältigen Händlerstruktur nicht unterbunden werden, um das Zentrenkonzept Wittingen in Bezug auf die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente durchzusetzen. Einschränkungen erfolgen daher nur in dem Maße, wie sie standortbezogen für erforderlich gehalten werden.

Resultierend trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für Teile des Bebauungsplangeltungsbereiches unterschiedlich und definiert vorliegend, in Anlehnung und Interpretation des Einzelhandelsgutachtens die Innenstadt Wittingen als zentralen Versorgungsbereich sowie die Sonderstandorte zur Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung in Wittingen. Eine Steuerung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist nicht erforderlich. Diese sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

3.0 Umweltbelange

Bauleitpläne, wie der vorliegende Bebauungsplan, können für sich den Ausnahmetatbestand des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in Anspruch nehmen, nach welchem Pläne, die ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthalten, im vereinfachten Verfahren und damit ohne formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden dürfen. Im Gesamtkontext der Bebauungsplanung ist nicht erkennbar, dass im Rahmen der Steuerung des Einzelhandels Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die klassischen Naturschutzbelange eine Beeinträchtigung im Sinne erheblicher Umweltauswirkungen erfahren. Resultierend ist es auch nicht erforderlich, sich mit dem Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung auseinanderzusetzen.

Altlasten und Artenschutz spielen für den Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels nur insofern eine Rolle, als für diese Belange auf Grund des vorhandenen Wissensstands Erkenntnisse über deren Betroffenheit vorliegen. Eine abwägende Beurteilung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sowohl die Altlastenproblematik als auch naturbezogene Schutzgüter von der Durchführung des Plans nicht berührt werden.

4.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Es sind keine hier aufzuführenden Stellungnahmen eingegangen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 29.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" beschlossen.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 10.06.2013 bis 24.06.2013 mit dem Vorentwurf durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 03.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.07.2013 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung und im Plan führten.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 22.09.2014 bis zum 22.10.2014 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 18.09.2014 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Da das Planverfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht durchgeführt wurde, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8.0 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen nicht unmittelbar begründet werden. Die vorhandene ortsübliche Erschließung der Einzelhandelsstandorte im Plangebiet erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.09.2014 bis zum 22.10.2014 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wittingen, den

.....

(Bürgermeister)

