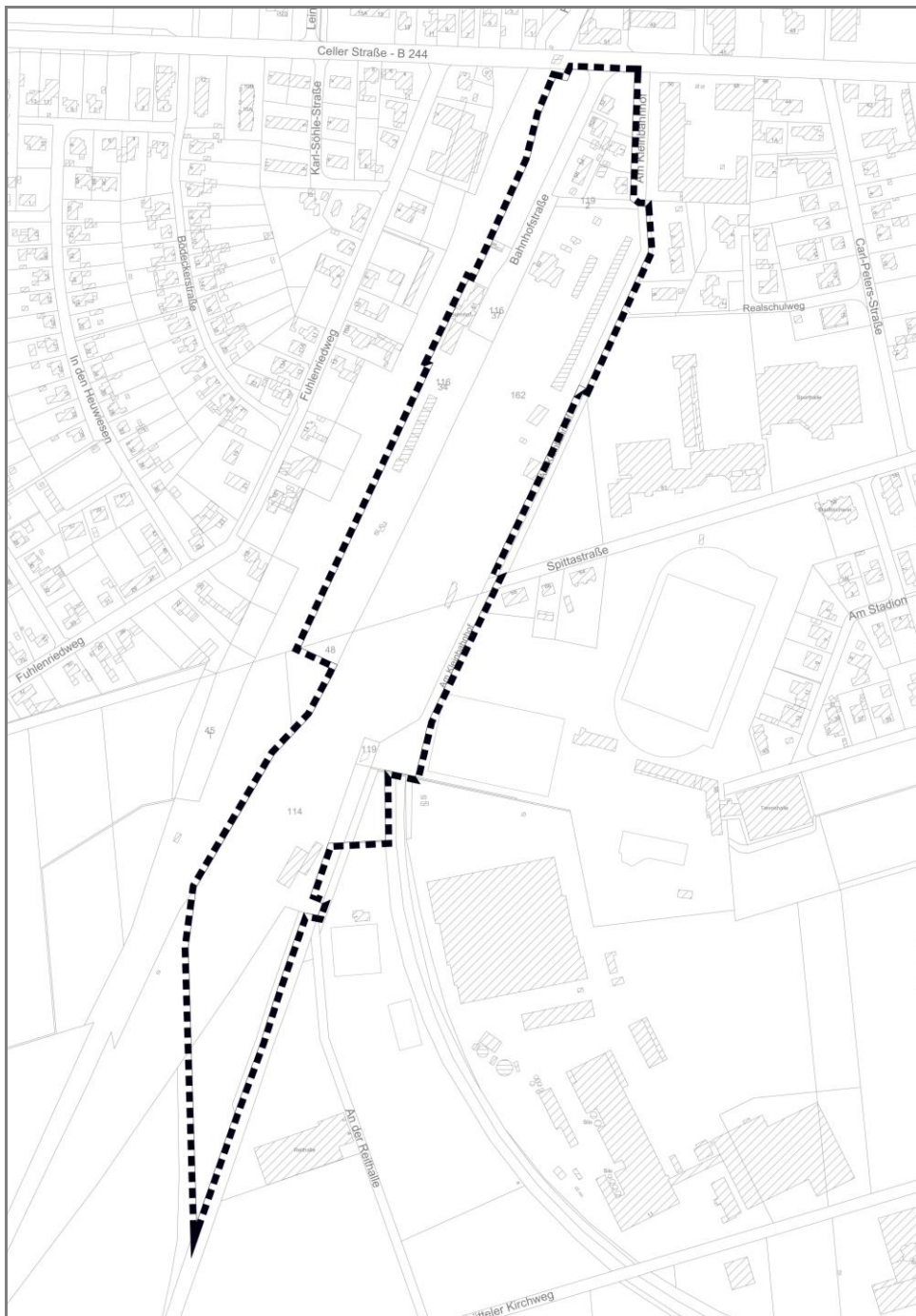




Erörterung der Planungsabsichten zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans „OHE-Gelände“, Wittingen



Inhaltsverzeichnis

Erörterung

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.1	Ziel und Zweck.....	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	3
2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Ziele der Raumordnung	4
2.2	Entwicklung des Flächennutzungsplans	7
3	Auswertung von Fachgutachten	8
3.1	Orientierende Altlastenerkundung Am Kleinbahnhof, Wittingen	8
4	Planinhalt.....	9
5	Flächenbilanz.....	10
6	Maßnahmen der technischen Infrastruktur	10
7	Verfahrensvermerk	10
7.1	Aufstellungsbeschluss	10
	Anlagen.....	11

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Wirtschaftsstandortes auf den ehemaligen Bahnanlagen der Ost Hannoverschen Eisenbahn (OHE) und einem Teilbereich der westlich angrenzenden Fläche der Deutschen Bahn, der von der Stadt erworben werden soll [*nachrichtlich: Die Verhandlungen zum Ankauf dieser Fläche laufen noch. Die Flächen selbst sind noch nicht vom bisherigen Nutzungszweck „Bahngelände“ freigestellt. Hierzu muss mit dem Eigentumsübergang ein gesondertes Verfahren über das Eisenbahnbundesamt eingeleitet werden*].

Das brach gefallene OHE-Gelände und die Teilflächen der DB befinden sich südwestlich der Innenstadt von Wittingen in städtisch attraktiver Lage südlich des DB-Bahnhofs. Mit der Entwicklung zu einem Gewerbegebiet und in Teilen zu einem Urbanen Gebiet kann der zugleich wichtige Eingang in die Stadt Wittingen adäquat entwickelt, dadurch aufgewertet und die Brachfläche nachgenutzt werden.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das ehemalige OHE-Gelände ist bereits seit 2015 durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr freigestellt. Die Güterverkehrstrasse aus dem Hafen kommend wurde südlich in die DB-Strecke eingeschliffen. Das Areal um den ehemaligen Bahnhof wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Die Strecke Richtung Südosten ist ebenfalls stillgelegt und die noch vorhandenen Gleise werden nicht mehr benötigt.

Für das Ziel, einen neuen Wirtschaftsstandort zu entwickeln, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine potentielle Nachnutzung zu schaffen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben von § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt ([s. Umweltbericht](#)).

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Für die Stadt Wittingen (Landkreis Gifhorn) gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017). Hier werden die Städte gemäß des Zentrale-Orte-Konzeptes in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren gegliedert. In dem rd. 22.500 ha großen Stadtgebiet lebten im Jahr 2018 (31. Dezember) 11.503 Einwohner und es waren ca. 4.764 Beschäftigte in den ortsansässigen Gewerbebetrieben tätig. Damit kommt der Stadt Wittingen die Funktion eines Mittelzentrums zu.

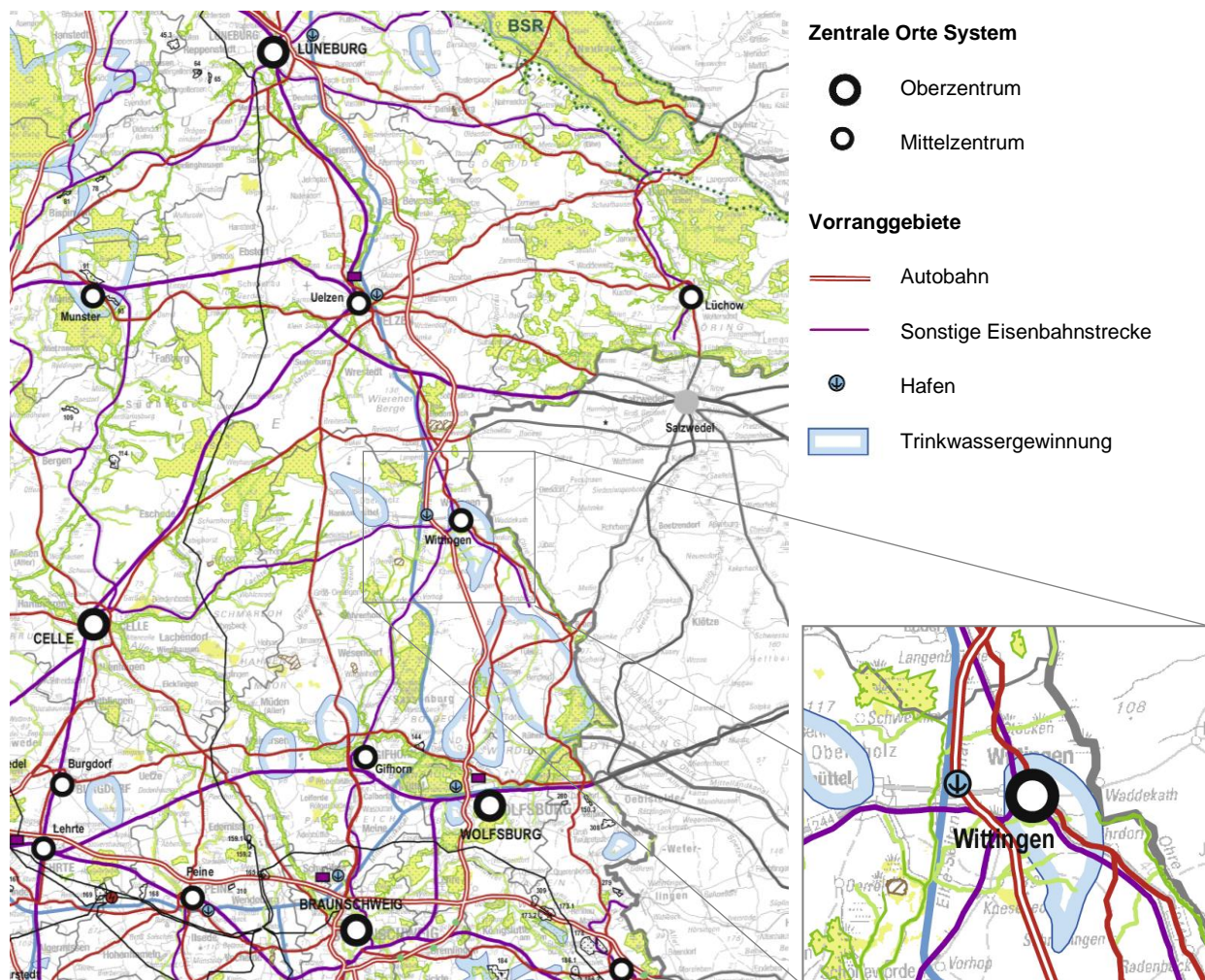


Abb. 1 Planzeichnung LROP 2017, Ausschnitt Wittingen

Für die Städte und Gemeinden in allen Landesteilen sollen die Planungen und Maßnahmen die gewachsenen Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestands unterstützen. Zielsetzung hierbei ist es die Inanspruchnahme von Grund und Boden soweit es geht zu verringern. Daher sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale, wie z.B. Brachflächen, in den Siedlungsgebieten nachgenutzt werden und ebenso flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (2.1.06). Mit der angestrebten Nachnutzung des brachgefallenen OHE-Geländes wird diesem Ziel der Landesplanung Rechnung getragen.

Für die Sicherung und den Erhalt einer dauerhaft ausgewogenen Daseins- und Versorgungsstrukturen in allen Landesteilen wird das Prinzip der zentralen Orte zugrunde gelegt (2.2.01/03). Die Stadt Wittingen ist in diesem Zusammenhang als Mittelzentrum ausgewiesen (s. Planzeichnung zum LROP 2017, Ausschnitt Wittingen). Dies begründet sich unter anderem darauf, dass die Stadt Wittingen eine hervorgehobene Stellung als Wirtschaftsstandort in der Region innehat. Hiermit sind besondere Entwicklungsaufgaben in den Bereichen Wohnen und Gewerbe verbunden. Zudem sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Die Stadt Wittingen liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Gifhorn, der zum Regionalverband Großraum Braunschweig gehört. Für diesen gilt das Regionale Raumordnungsprogramm RROP 2008. Dieses befindet sich seit 2018 in Neuaufstellung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, daher wird für die xx. Änderung des FNP's das RROP 2008 zugrunde gelegt. Kommt es bei den zukünftigen Zielsetzungen zu Konflikten wird die heutige Situation beschrieben und die Zielabweichung vom RROP 2008 erläutert.

Die Stadt Wittingen liegt in der naturräumlichen Einheit 5 – Unterregion Lüneburger Heide (5.1). Hier finden sich »überwiegend sandige Grund- und Endmoränengebiete, geprägt von Äckern und Wäldern, aber auch den größten Sandheiden Niedersachsens. Bezeichnend sind zahlreiche Bäche und kleine Flüsse« (Quelle: NLWKN 2010).

Die Stadt Wittingen ist als Mittelzentrum im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzeptes ausgewiesen (1.1.1 (7) Satz 3). Es stellt für die umliegenden Grundzentren einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt dar. Hier ist besonders die Versorgung der Bevölkerung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastruktur für den gehobenen Bedarf und den alltäglichen Grundbedarf ansässig.

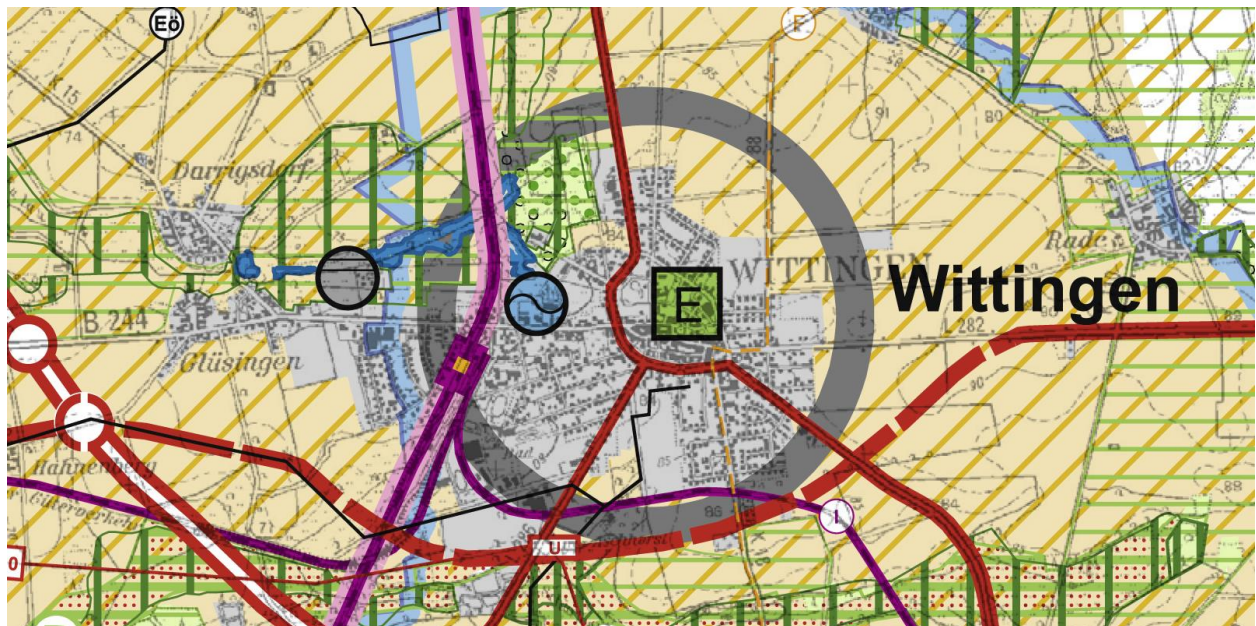


Abb. 2 RROP 2008, Ausschnitt Wittingen

Unmittelbar angrenzende Nachbargemeinden der Stadt Wittingen sind nördlich die Gemeinde Lüder (Landkreis Uelzen), westlich die Gemeinden Oberholz, Hankensbüttel und Dedelstorf, südlich die Gemeinden Schönewörde, Ehra-Lessin und Brome und öst-

lich, in Sachsen-Anhalt gelegen, die Gemeinden Salzwedel-Diesdorf, Neuekrug Hanum, Nettgau.

Die Anbindung an die umliegenden Oberzentren erfolgt weitgehend über die Bundesstraße B 244, nach Westen in Richtung Celle und nach Südosten in Richtung Wolfsburg. Die nächstgelegenen Autobahnen A 7 und A 39 liegen 65 km bzw. 54 km entfernt. Das Oberzentrum Lüneburg im Norden wird über die Bundesstraßen B 244 und B 4 westlich von Hankensbüttel nach 85 km erreicht. Celle ist 45 km entfernt und über Bundes- und Landesstraßen zu erlangen. Die Mittelzentren Uelzen im Norden (35 km) und Gifhorn im Süden (38 km) sind jeweils über Landes- und Kreisstraßen angebunden.

Die Autobahn A 39 endet nördlich von Wolfsburg bei Weyhausen und nördlich von Lüneburg. Der Streckenabschnitt dazwischen ist im RROP als Vorranggebiet für den Lückenschluss festgesetzt. Die Autobahn quert das Stadtgebiet zukünftig in nord-südlicher Richtung und stellt eine wesentliche Verbesserung der Integration in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz dar.

Eine südlich vom Ortsteil Wittingen angedachte Umgehungsstraße ist als Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Auch bei Realisierung der Autobahn soll eine Umsetzung weiterhin geprüft werden.

Als Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe ist die Trasse Celle-Wittingen von Westen aus Hankensbüttel kommend über den Bahnhof Wittingen nach Südosten festgelegt. Der Abschnitt von Wittingen nach Südosten wird jedoch nicht mehr genutzt und ist bereits stillgelegt. Eine Eingleisung in den Streckenabschnitt der DB ist bereits erfolgt. Das gesamte Areal um den ehemaligen OHE-Bahnhof wird seit Jahren nicht mehr genutzt und wurde 2015 durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr freigestellt. Aus diesem Grund bedarf es für die Entwicklung des Standortes Wittingen eine Neuausrichtung der Zielsetzungen.

Aufgrund der Nähe zur geplanten Trasse der Autobahn A 39 eignet sich die Brachfläche besonders, um einen neuen Wirtschaftsstandort zu entwickeln. Dies bietet die Möglichkeit die Bedeutung Wittingens als Arbeitsplatzstandort zu stärken und eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu verfolgen.

Für den Änderungsbereich im Westen von Wittingen stellt das RROP 2008 einen vorhandenen einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar.

2.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans

Der im Jahr 1974 bekannt gemachte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wittingen stellt für den betreffenden Bereich Flächen für Bahnanlagen dar. Dies steht somit dem geplanten Vorhaben, Entwicklung eines neuen Wirtschaftsstandortes mit Gewerbeflächen, Urbanen Gebieten, Grün- und Ausgleichsflächen, entgegen. Aus diesem Grund ist der FNP zu ändern. (47. Änderung). Dieses erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes OHE-Gelände, Wittingen.

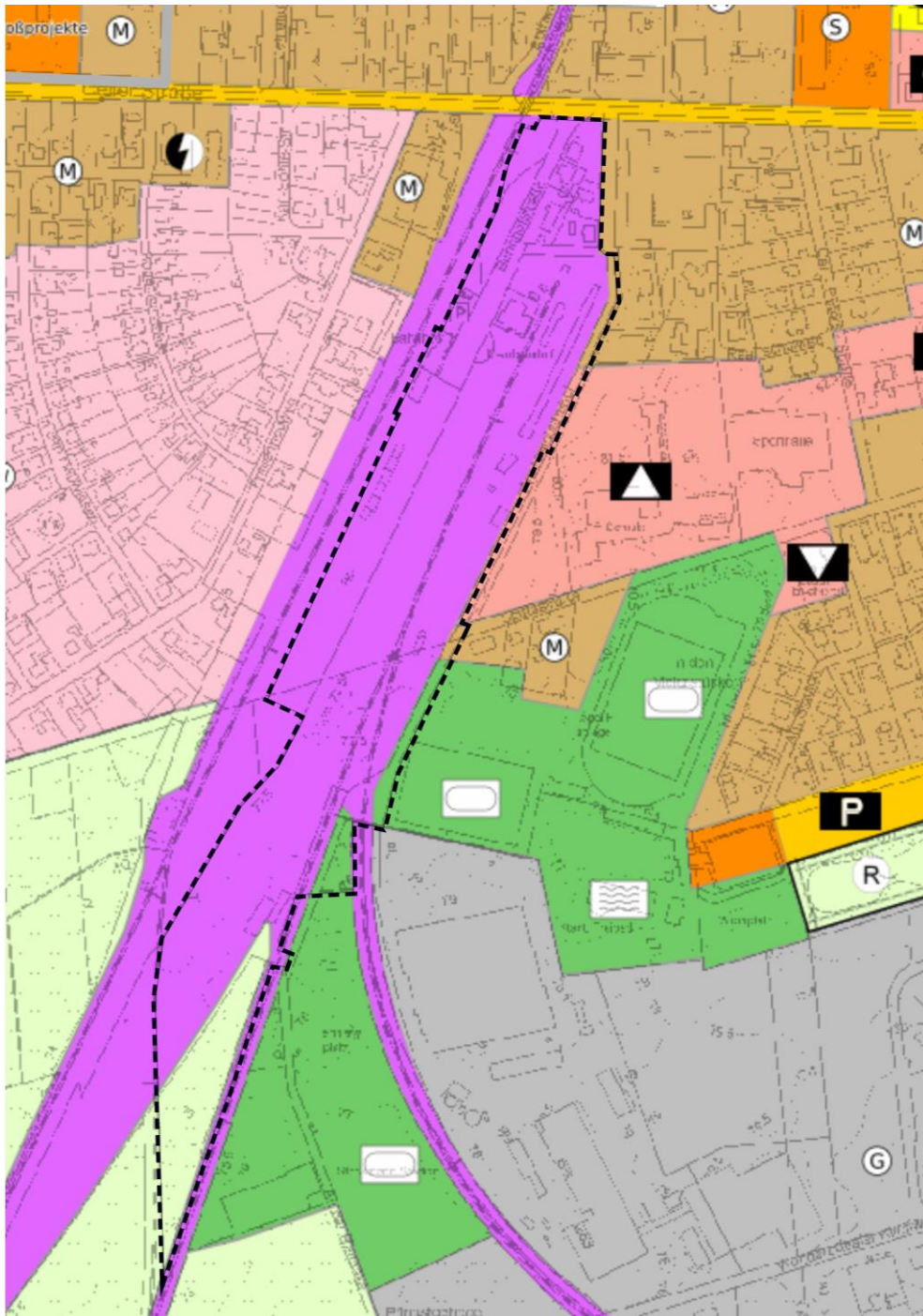


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3 Auswertung von Fachgutachten

3.1 Orientierende Altlastenerkundung Am Kleinbahnhof, Wittingen

Das Büro ukon Umweltkonzepte wurde im Jahr 2012 von der Osthannoverschen Eisenbahnen AG beauftragt die Altlastensituation im Vorfeld eines Verkaufs mit anschließender Neunutzung auf dem Grundstück „Bahnhof Wittingen West“ westlich der Straße Am Kleinbahnhof zu untersuchen.

Es wurde eine Recherche zur Flächenhistorie des Untersuchungsgrundstücks durchgeführt. Im Anschluss daran wurde das Areal mittels Gleisschotterschürfen und Kleinbohrungen erkundet, Bodenproben entnommen und chemisch analysiert.

Auf Grundlage dessen kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen und Bewertungen:

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen können großräumige, hinsichtlich einer Schutzgutgefährdung relevante Bodenkontaminationen ausgeschlossen werden. Hinsichtlich einer Neunutzung des Geländes sind keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen. Nicht auszuschließen, aber unwahrscheinlich sind nicht aufgeschlossene, kleinere Kontaminationen.

Bei einer Neunutzung möglicherweise anfallendes Bodenmaterial kann großteils als unbelastet angesehen werden. In Teilbereichen ist jedoch mit erhöhten PAK-, MKW- und TOC-Gehalten zu rechnen. Bei Gleisschotterabsiebungen ist ebenfalls mit PAK-Belastungen zu rechnen. Gefährliche Abfälle liegen in der Regel nicht vor.

Je nach Umfang etwaiger Umbaumaßnahmen ist eine fachgutachterliche Begleitung zur sicheren Separation auffälliger Materialien inklusive der nötigen, abschließenden Materialdeklarationen zu empfehlen.

4 Planinhalt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für den Planbereich überwiegend Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Entsprechend der planerischen Absicht an dieser Stelle einen Wirtschaftsstandort zu entwickeln, soll die Darstellung zugunsten gewerblichen (G) und gemischten Bauflächen (M), Grünflächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen geändert werden.

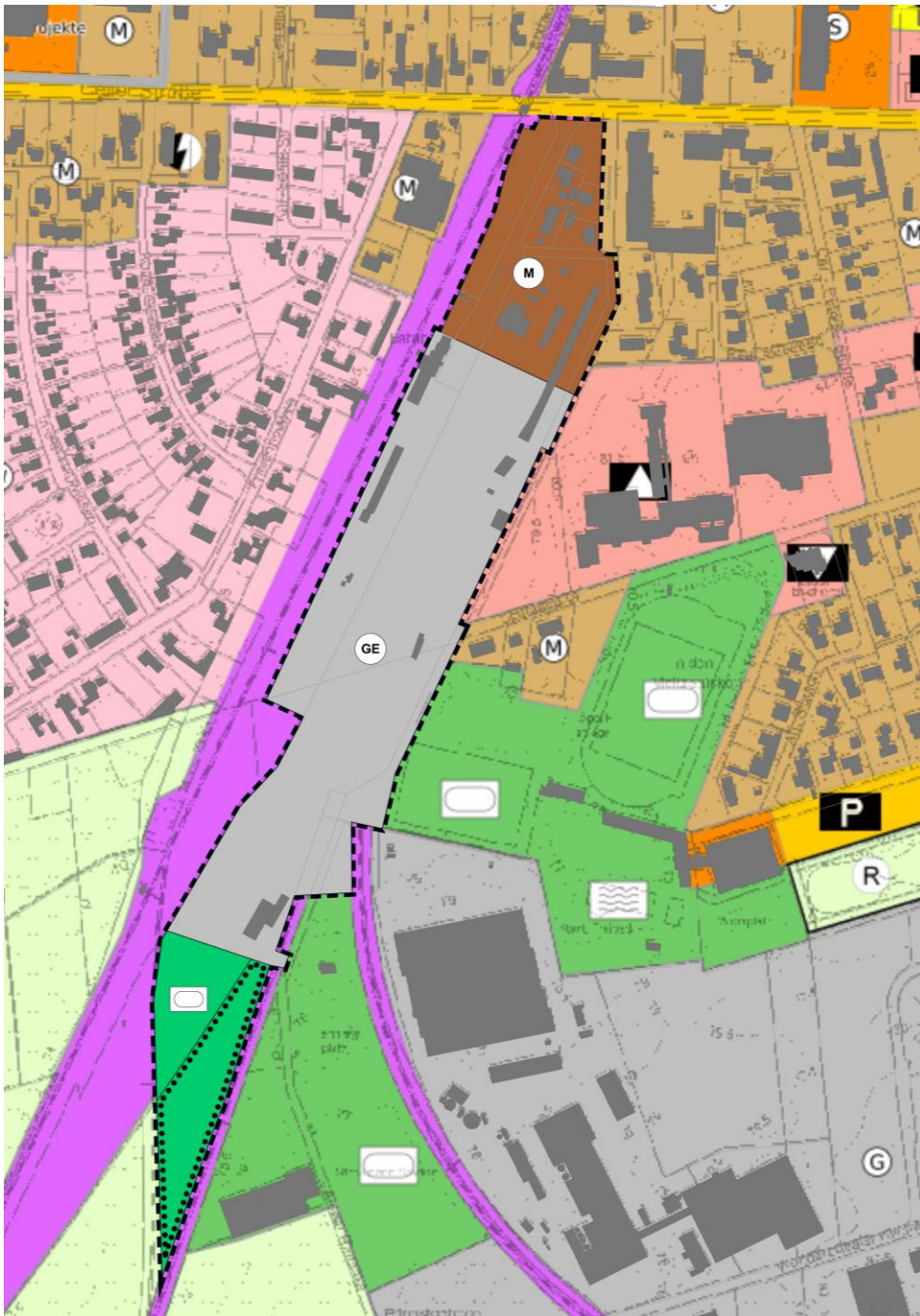


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist gegenüber der Abgrenzung der Bebauungsplanaufstellung „OHE-Gelände“, Wittingen geringfügig größer. Der Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes sind zusätzlich Bestandteil der FNP-Änderung.

Nutzung	ca. Fläche in m²	ca. Anteil in %
Gewerbliche Bauflächen (G)	51.526	62,5
Gemischte Bauflächen (M)	18.092	21,9
Flächen für Bahnanlagen	753	0,9
Grünflächen	12.132	14,7
Davon: Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	7.163	8,7
Änderungsbereich	82.503	100

Die Flächen werden überwiegend von der Darstellung als Bahnanlage zu gemischten bzw. gewerblichen Bauflächen, Grünfläche und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (s. Abb. 4 S. 8) geändert.

Somit ist die Sinnhaftigkeit des FNP auch zukünftig gewährleistet.

6 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Für die zukünftige Entwässerung des Gebietes muss eine Pumpstation vorgesehen werden. Dafür gibt es 2 mögliche Standorte (Norden bzw. Süden). Mit dieser Maßnahme soll der bisher vorhandene Entwässerungsgraben ersetzt werden. Der genaue Standort wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

7 Verfahrensvermerk

7.1 Aufstellungsbeschluss

Am 27.02.2020 fasste der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen den Beschluss zur Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplans „OHE-Gelände“, Wittingen. Der Beschluss wurde am 07.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die weiteren Verfahrensschritte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Anlagen

Anlage 1 Orientierende Altlastenerkundung OHE, Stand: Januar 2013

Anlage 2 Büro Stadtlandschaft: Umweltbericht Vorentwurf, Stand: April 2020