

zu **PLANURKUNDE** gehörend
Stadtbauplan / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 86 (I. Teil) der Stadt Celle "Nördliche Entlastungsauffahrt zum Wilhelm-Heinichen-Ring" in der Fassung vom 30.01.1981.

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch einen Teil der nördlichen Begrenzung der "Kortenumstraße", im Osten durch einen Teil der ostwärtigen Begrenzung der Straße "An der Hasenbahn", im Süden durch einen Teil der südlichen Begrenzung des "Wilhelm-Heinichen-Ringes" und im Westen durch eine Linie von der nordostwärtigen Ecke des Flurstückes 12/99 bis zur südostwärtigen Ecke des Flurstückes 18/9 sowie den ostwärtigen Begrenzungen der Flurstücke 18/9, 19/1, 17/5.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 16.08.1977
- f) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974

3. Veranlassung

Der Knotenpunkt Wilhelm-Heinichen-Ring/Krähenberg hat bedingt durch das starke Verkehrsaufkommen zum nahegelegenen Einkaufsmarkt sich zu einem Unfallschwerpunkt entwickelt.

Durch eine zweite Zu- und Abfahrt von Norden her zum Wilhelm-Heinichen-Ring hin wird das Kreuzen des Hauptverkehrsstromes am Knotenpunkt Krähenberg verhindert und damit die Unfallquelle beseitigt.

Um dafür die rechtliche Voraussetzung zu schaffen, wurde der Bebauungsplan aufgestellt.

4. Allgemeiner Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Celle "Nördliche Entlastungsauffahrt zum Wilhelm-Heinichen-Ring, aufgestellt am 08.11.1979, wurde in einen 1. und einen 2. Teil aufgeteilt. Die z.Z. geltenden Rechtsgrundlagen sind einmal der Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Celle "Gebiet zwischen Schulze-straße, Bundesbahn, Südtangente und Welfenallee", zum anderen der Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Celle "Südtangente". Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 (1. Teil) und die gleichzeitige Aufhebung der zur Zeit geltenden Rechtsgrundlage in den Bebauungsplänen Nr. 26 und Nr. 45 der Stadt Celle erfaßt nur das Gelände, das durch die Herrichtung der verkehrlichen Maßnahme betroffen wird. Gleichzeitig wird für das ostwärts der Auffahrtsrampe gelegene Gelände eine Ausweisung getroffen.

Bei der durchgeführten Anhörung, gem. § 2 a BBauG, äußerten die Bürger erhebliche Bedenken gegen eine neue Auffahrt, da sie wesentlich höhere Belästigungen bezüglich des erhöhten Verkehrsaufkommens befürchteten.

5. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich ostwärts der Auffahrtsrampe ist z.Z. eine Erwerbsgärtnerei vorhanden. Diese soll dort auch erhalten bleiben.

Nach der BauNVO ist ein derartiger Betrieb nur im Dorfgebiet bzw. im Mischgebiet und ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Der Flächennutzungsplan (Blatt 52) berücksichtigt dieses, und stellt den Bereich als Mischbaufläche dar.

Von der Struktur des Gebietes ist die Ausweisung als Dorfgebiet nicht vertretbar; somit verbleibt nur eine Ausweisung als Mischgebiet.

Der Planbereich ist von stark frequentierten Verkehrswegen umschlossen und dadurch erhöhten Immissionen ausgesetzt. (Verstärkt durch die Angaben der Bundesbahn, daß im ostwärtigen Plangebiet mit Lärmimmissionen bis zu 73 dB (A) am Tage und 72 dB (A) in der Nacht gerechnet werden muß.)

Im Norden grenzt ein Wohngebiet an den Planbereich an. Daher muß eine Ausweisung getroffen werden, die zusätzliche Emissionen oder ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Planbereich verhindert.

Aufgrund der vorgenannten besonderen städtebaulichen Situation und der Tatsache, den dort ansässigen Gärtnereibetrieb zu belassen, ist nur eine Ausweisung als Mischgebiet mit Einschränkungen möglich. Dies ist als gerechtfertigt anzusehen, da es sich um einen Teil eines gegliederten Mischgebietes handelt, das im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 86 (2. Teil) der Stadt Celle "Nördliche Entlastungsauffahrt zum Wilhelm-Heinichen-Ring" ergänzt werden soll.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 (2. Teil) stellt der Flächennutzungsplan derzeit noch Wohnbaufläche dar. Um eine entsprechende Gliederung des Mischgebietes, wie vor geschildert, sicherzustellen, wurde in der Verwaltungsausschußsitzung am die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Für den Planbereich lautet die Festsetzung daher folgendermaßen:

"Im Mischgebiet sind die in § 6 (Abs. 2) BauNVO allgemein zulässigen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

7. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen werden nur zugelassen, wenn sie der Unterbringung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhabern oder -leitern des Gartenbaubetriebes dienen."

Die Festsetzung der Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,1 und somit eine Unterschreitung der höchstmöglichen Ausnutzung gem. Baunutzungsverordnung war aus städtebaulicher Sicht geboten, um eine übermäßige Konzentration von baulichen Anlagen für den zu erhaltenden Gartenbaubetrieb im Plangebiet zu vermeiden.

In einer schalltechnischen Untersuchung ist als Prognosewert für die zukünftige Verkehrsbelastung im Generalverkehrsplan in seiner Fortschreibung von 1978 für das verkehrliche Zielkonzept 2000 ein Wert von DTV = 24490 (Kfz) mit einem Lkw-Anteil von 15 % angenommen. Danach wären Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Kortenumstraße Nr. 15 erforderlich. Diese können durch den Einbau von Isolierverglasung erreicht werden.

b) Verkehrliche Angaben

Das geplante Mischgebiet ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Da die Rampe von Schulkindern überquert werden muß, soll nach Fertigstellung an geeigneter Stelle für eine gesicherte Überquerung gesorgt werden.

Die geplante Auffahrtsrampe dient der Entlastung des Unfallschwerpunktes "Wilhelm-Heinichen-Ring/Krähenberg". Sie hat keinen Einfluß auf das Verkehrskonzept der Stadt Celle, festgelegt im Generalverkehrsplan.

c) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluß an die vorhandenen Netze sichergestellt.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. § 45 ff und § 80 ff BBauG). Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 132, Gemarkung Celle, für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der Rampe

Flurstück	17/2		17 qm
Teilfläche des Flurstückes	22/1	ca.	40 qm
Teilfläche des Flurstückes	19/3	ca.	2.800 qm
	gesamt	ca.	2.857 qm

Für den Kurvenausbau der Straße "An der Hasenbahn"

Teilfläche des Flurstückes	25/3	ca.	60 qm
----------------------------	------	-----	-------

Somit werden für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt ca. 2.917 qm benötigt.

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	ca.	3,7 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,9 ha
Netto-Baufläche	ca.	1,8 ha

b) Da es sich überwiegend um einen Straßenplan handelt, beträgt das Verhältnis der öffentlichen Verkehrsfläche zur Netto-Baufläche 51 % zu 49 %.

8. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden für den Erwerb und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 900.000,00 DM notwendig sein.

Diese Kosten sind für 1982 im Investitionsprogramm der Stadt Celle eingestellt. *pho.*

Aufgestellt:

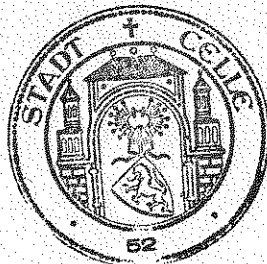
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

[Signature]
(Schote)

Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 26.10.1981 unter TOP 14 e mit be-
schlossen.



[Signature]

Oberstadtdirektor