

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Celle "Gewerbegebiet Schildenstraße" in der Fassung v. 15.09.1980.

1. Plangebiet

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Begrenzung der Straße "Waldweg" einschließlich einer Teilfläche des Flurstückes 136/4 (ehemaliges Flurstück 137) der Flur 76 Gemarkung Celle, des Flurstückes 198/1 der Flur 77 Gemarkung Celle und der Straßeneinmündung "Am Holzhof" bis zur nördlichen Grenze des vorgenannten Flurstückes, im Osten durch die ostwärtige Begrenzung der Straße "Vor den Fuhren" einschließlich der Flurstücke 6/2, 7/1 und 7/5 der Flur 131 Gemarkung Celle, im Süden durch die nördliche, am Böschungsfuß vermessene Begrenzung der Straße "Wilhelm-Heinichen-Ring" und im Westen durch die ostwärtige Begrenzung des Bundesbahngeländes.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 16.08.1977
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen
und ähnliche Vorgänge
(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974

3. Veranlassung

Der Bebauungsplan umfaßt ein durchweg bebautes Gebiet. Im östlichen Bereich zwischen den Straßen "Sildenstraße", "Waldweg", "Vor den Fuhren" und "Wilhelm-Heinichen-Ring" erfolgt jedoch ein Wechsel der Betriebe mit einer neuen Grundstücksaufteilung.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das bisherige Gewerbegebiet als ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 ausgewiesen. Dadurch soll vor allem die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig wird die Verkehrsführung im Bereich der Straßen "Vor den Fuhren" und "Waldweg" umgestaltet, um eine bessere Anbindung der Gewerbegebiete im Bebauungsplanbereich und westlich der Straße "Am Holzhof" zu erreichen. Damit sollen auch Beeinträchtigungen durch den Lastverkehr für die angrenzenden Wohngebiete verringert werden.

4. Allgemeiner Sachverhalt

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch diesen Bebauungsplan wird der betreffende Bereich des am 08.09.1967 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 53 "Gewerbegebiet Schildenstraße" ersetzt und aufgehoben. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurde der Bereich des "Wilhelm-Heinichen-Ringes" ausgeklammert, da dieser bereits durch den Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Celle "Südtangente" abgedeckt ist.

Zur Angleichung an die Ausweisungen der angrenzenden Pläne wird bei den im Bebauungsplan enthaltenen Wohnbauflächen das Maß der baulichen Nutzung

zur **PLANURKUNDE** gehörend
Stadtbauamt / Stadtplanung

erhöht. Die Gewerbeflächen erhalten ebenfalls einheitliche Ausnutzungsziffern.

Durch die abgeänderte Straßenführung werden in geringem Umfang Gewerbeflächen in Anspruch genommen.

5. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsausweisungen und die Geschößzahlen werden gegenüber der Ausweisung in dem bisher rechtsverbindlichen Plan nicht geändert.

In dem östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes zwischen den Straßen "Waldweg", "Vor den Fuhren", "Wilhelm-Heinichen-Ring" und "Schildenstraße" wird aufgrund der Lage zu den angrenzenden Wohngebieten eine zusätzliche Festsetzung getroffen, nach der Betriebe nur zulässig sind, soweit sie "nicht wesentlich störend" sind.

Mit dieser Abstufung nach dem Störungsgrad der Betriebe im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung wird eine Baugebietsgliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungs VO vorgenommen. Diese Festsetzung dient auch der rechtzeitigen Information über die zulässige Nutzung, die ohnehin einer Prüfung gem. § 15 Baunutzungs VO (Allg. Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) standhalten muß.

Die Ausnutzungsziffern bleiben unter den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung.

In den Gewerbeflächen werden die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 1,0 größtenteils unverändert gelassen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sollte das Gewerbe nicht über die schon bestehenden Möglichkeiten hinaus konzentriert werden. Damit wird verhindert, daß die Wohngebiete durch eine höhere Ausnutzung der Gewerbeflächen stärker beeinträchtigt werden können.

Für die im Planbereich enthaltene Gewerbefläche zwischen "Waldweg" und "Am Holzhof" wird die Ausnutzungsmöglichkeit auf die obengenannten Ziffern erhöht. Hiermit wird eine Angleichung an die Ausweisung der übrigen Grundstücksflächen als "I 2" durch den Baunutzungsplan der Stadt Celle sowie an die sonstigen Gewerbeflächen im Bebauungsplan vorgenommen, da für geringere Ausnutzungswerte keine Gründe erkennbar sind.

Die im Bebauungsplanbereich liegenden Wohngrundstücke am "Waldweg", jeweils an den Einmündungen der Straßen "Am Holzhof" und "Vor den Fuhren", erhalten höhere Grund- und Geschößflächenzahlen. Diese Eckgrundstücke sind den jeweils angrenzenden Wohngebieten zuzuordnen. Da auch hier keine Gründe für eine Beibehaltung der verhältnismäßig geringen Ausnutzungswerte zu erkennen sind, erhalten sie weitestgehend die gleichen Festsetzungen, die in den angrenzenden Plänen gelten.

Die Baugrenzen der Wohngrundstücke werden großzügiger gefaßt und an die Bebauung und die Festsetzungen für die Nachbargrundstücke angepaßt.

Im Gewerbegebiet werden die Baugrenzen im allgemeinen mit dem Abstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße festgesetzt; zu sonstigen Verkehrsflächen beträgt der Abstand 3,0 m. Diese Korrektur vereinheitlicht die Festsetzungen und nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung.

Lediglich bei den an die Wohngebiete angrenzenden Gewerbeflächen sind die Baugrenzen mit dem Abstand von 5,0 - 10,0 m möglichst wenig gegenüber der bisherigen Festsetzung verändert worden, um den Abstand zwischen der gewerblichen und der Wohnbebauung beizubehalten.

Ein Pflanzgebot für eine Grünzone auf den nicht überbaubaren Gewerbeflächen an den Straßen "Vor den Fuhren"/"Waldweg" wird nicht festgesetzt, da es im Firmeninteresse liegen dürfte, daß sich die einzelnen Betriebe durch entsprechende gärtnerische Anlagen und Eingrünungen der Grundstücke zur Straße hin repräsentativ darstellen, so daß hier eine Reglementierung nicht erforderlich ist.

Die auf den Grundstücken freizuhaltenden Sichtfelder an Straßeneinmündungen können gegenüber der bisherigen Rechtsgrundlage im gesamten Plan verringert werden.

Das Flurstück 140/1 der Flur 76 wird auf Anregung der Bundesbahn nachrichtlich als "Fläche für Bahnanlagen" in den Bebauungsplan übernommen.

b) Verkehrliche Erschließung

Aufbauend auf dem Flächennutzungsplan, dem der Generalverkehrsplan zugrunde liegt, wurde im Bebauungsplanbereich keine Nord-Süd-Trasse als Verbindung zwischen "Wilhelm-Heinichen-Ring" und "Biermannstraße" geplant.

Eine geradlinige Verlängerung der Straße "Am Holzhof" zum "Wilhelm-Heinichen-Ring" ist in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen. Eine solche Straßenführung würde den zusätzlichen Flächenbedarf erheblich vergrößern, wobei vorhandene Gewerbeflächen in Anspruch genommen und zerschnitten werden müßten.

Im vorhandenen Straßensystem ist eine Änderung des Straßenausbaus "Vor den Fuhren"/"Waldweg" vorgesehen. Damit wird eine Anpassung an die vorhandenen Verkehrsbeziehungen - vor allem zwischen den Gewerbegebieten und dem "Wilhelm-Heinichen-Ring" - mit dem Ziel vorgenommen, die Verkehrsverhältnisse in diesem Bereich zu verbessern und die Ab- bzw. Einbiegevorgänge zu verringern. Bei der Planung wurde der vorhandene Straßenraum soweit als möglich berücksichtigt.

Aufgrund der Prognose des Generalverkehrsplanes zur Verkehrsbelastung auf der Straße "Vor den Fuhren" ist eine Erhöhung der Immissionen ausgeschlossen. Durch die neue Verkehrsführung werden vielmehr Verbesserungen für das benachbarte Wohngebiet erwartet.

Das Zufahrtsverbot zum Gewerbegebiet von den Straßen "Vor den Fuhren" und "Waldweg" bis zur östlichen Einmündung der "Schildenstraße" wird beibehalten. Die Gewerbegrundstücke sind von der "Schildenstraße" her ausreichend erschlossen, wenn auch eine direkte Anbindung an die Straße "Vor den Fuhren" von den Gewerbetreibenden gewünscht wird. Da eine negative Äußerung der Anwohner von "Vor den Fuhren" zu einer Zufahrt zu den Gewerbegrundstücken bereits vorliegt, und eine gemeinsame Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten keinesfalls anzustreben ist, wird von einer Aufhebung abgesehen.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes zwischen "Schildenstraße", "Waldweg", "Vor den Fuhren" und "Wilhelm-Heinichen-Ring" ist eine andere Grundstücksaufteilung vorgenommen worden, da sich hier neue Gewerbebetriebe ansiedeln wollen. Aufgrund der Teilung in mehrere kleine Grundstücke war ein privater Erschließungsweg erforderlich, der im Bebauungsplan als "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" festgelegt wird.

An der Einmündung der Straße "Vor den Fuhren" in den "Wilhelm-Heinichen-Ring" ist eine Böschung auf der angrenzenden Gewerbefläche erforderlich.

Zwischen den Straßen "Vor den Fuhren" und "Schildenstraße" wird am nördlichen Böschungsfuß des "Wilhelm-Heinichen-Ringes" zusätzlich eine Fläche für einen Rad- und Fußweg ausgewiesen. Dadurch wird u.a. die Verbindung zur Waldwegschule verbessert.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt. Auf Anregung des Versorgungsträgers wird südlich der Schildenstraße auf dem Flurstück 40/18 eine Transformatorenstation ausgewiesen.

Das Schmutzwasser wird durch den Anschluß an das Kanalisationssystem der Stadt Celle dem Klärwerk "Allerstraße" zugeleitet.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein Regenwasserkanalssystem in die als Vorflut dienende Fuhse eingeleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen 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 (gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 131 der Gemarkung Celle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen:

Teilfläche des Flurstücks	4/2	=	ca.	1580 qm
" " "	4/1	=	ca.	140 qm
" " "	2	=	ca.	200 qm
				<u>gesamt ca. 1920 qm</u>

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 7,00 ha
(Brutto-Bauland)

abzüglich
öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,48 ha

Netto-Baufläche ca. 5,52 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 21 % zu 79 %.

8. Kostenübersicht

Für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 931.000,00 DM.

Davon hat die Stadt Celle 100 % zu tragen.

Insgesamt entstehen der Stadt Celle bei der Durchführung des Bebauungsplanes Kosten in Höhe von


ca. 931.000,00 DM.

9. Vorgesehene Finanzierung

Gelder für die Durchführung sind für 1983 im Investitionsprogramm 79/83 veranschlagt.

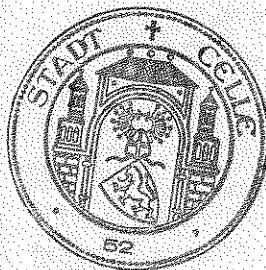
Das Vorhaben soll zur Bezuschussung nach GVFG angemeldet werden.


Aufgestellt im Amt für
Stadtplanung, Stadtver-
messung und Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-


(Schöte)
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 27.05.1982 unter TOP 5 mit beschlos-
sen.

Siegel




Oberstadtdirektor