

gehörig

Zu **PLANURKUNDE**  
**Stadtbauamt / Stadtplanung**  
SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 15 (1. Teil) der Stadt Celle  
"Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstr./Ost" in der  
Fassung vom 11.05.1981.

1. Planungsbereich

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch einen Teil der nördlichen Begrenzung der Straße "Hohe Lüchte" sowie durch einen Teil der nördlichen Begrenzung des "Apfelweges", im Osten durch die westliche Begrenzung der Trasse der geplanten Ostumgehung, im Süden durch einen Teil der nördlichen Begrenzung der Kreisstraße "K 74" (früher K 56) und im Westen durch einen Teil der ostwärtigen Begrenzung der "Braunschweiger Heerstraße" (B 214) sowie durch die ostwärtige bzw. südliche Begrenzung der "Albert-Köhler-Straße".

2. Gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 06.08.1961
- c) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 16.08.1977
- d) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974
- e) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- f) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- g) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- h) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980

3. Veranlassung und Sachverhalt

- a) Zwischen dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Celle "Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/Ost") und der geplanten "Ostumgehung" entsteht ein ca. 80 m breiter Geländestreifen, der nur eine gewerbliche Nutzung zuläßt. Damit er nun dieser sinnvollen Gewerbenutzung zugeführt werden kann, wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Um nun zwischen der "Albert-Köhler-Straße" und der geplanten "Ostumgehung" eine zusammenhängende Ausweisung (z.B. zusammenhängende überbaubare Fläche) unter Anwendung der zur Zeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen treffen zu können, wurde vom vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan der ostwärts der "Albert-Köhler-Straße" gelegene Bereich sowie ein Teil des ostwärts der "Braunschweiger Heerstraße" gelegenen Planungsbereiches abgetrennt (aufgehoben) und mit in diesen neu aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem werden zwei im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (abgetrennter Bereich) ausgewiesene freizuhaltende öffentliche Flächen nicht mehr für die Erschließung des rückwärtigen Geländes benötigt.

- b) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.
- c) Der überwiegende Teil des vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgetrennten Bereiches wird als Gewerbegebiet (GE) mit der zur Zeit festgesetzten Ausnutzung übernommen.  
Das Gewerbegebiet wird lediglich um den in Absatz a) aufgeführten teilweise bereits gewerblich genutzten Geländestreifen erweitert. Durch seine Lage sind auch bei einer Anhörung keine wesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten.

Aufgrund dieser Tatsachen wird auf die Anhörung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) verzichtet, zumal sich auch die neue Planung nur unwesentlich auf das Planungsgebiet bzw. auf die Nachbarschaft auswirken wird.

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das im Norden des verbindlichen Bebauungsplanes ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet" (WA) wird in den neuen Plan übernommen. Dabei wird die Ausnutzung nur geringfügig heraufgesetzt.

Aufgrund der Anregung der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg vom 27.09.1979 wird der neu hinzukommende Geländestreifen entlang der geplanten "Ostumgehung" überwiegend als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Um jedoch dem Immissionsschutz zu genügen, wird das Gewerbegebiet sowie das Industriegebiet aufgrund einer "Schalltechnischen Stellungnahme" des TÜV-Hannover gegliedert, indem unterschiedliche flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden.

Festsetzungen über nichtschallbezogene Emissionen werden nicht besonders getroffen, da sie aufgrund gesetzlicher Bestimmungen geregelt werden können.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist im nordwestlichen Planungsbereich zwischen dem "Allgemeinen Wohngebiet" und dem "Gewerbegebiet" einen privaten Grünstreifen zur Abschirmung aus. Dieser Immissionsschutz wird in den neuen Plan übernommen und bis an die Straße "Hohe Lüchte" herangeführt. Damit die Fläche jedoch bei der Ermittlung der Ausnutzung herangezogen werden kann, wird sie als Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen.

Innerhalb dieses Streifens sind Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ausgeschlossen. Dagegen ist eine Schall- und Sichtschutzanlage zu erstellen. Sie ist als "Wall" oder "Wand" zu errichten. Wird der ausgewiesene Streifen für die Anlage nicht voll in Anspruch genommen, so ist die Restfläche gärtnerisch anzulegen.

Außerdem sind im nordostwärtigen Planungsbereich zur Abschirmung des Lärms, der auf der geplanten Ostumgehung entstehen wird, eine Schallschutzwand und ein Schallschutzwall als Festsetzung im Planfeststellungsverfahren zur "Ostumgehung" nachrichtlich übernommen worden.

Eine Erhöhung auf die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Ausnutzung wurde nicht vorgenommen, weil die Grundstücke nach der alten Ausnutzung bereits bebaut sind und eine unterschiedliche Ausnutzung benachbarter Grundstücke nicht erfolgen soll.

Aus dem gleichen Grund ist im nördlichen Planungsbereich sowie auch im neu geplanten Gewerbegebiet (GE) von der höchstzulässigen Ausnutzung abgesehen worden, so daß hier eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 geplant ist. Dabei wurde jedoch eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Ein Teil des südwestlichen Bereiches des Planungsgebietes erhält eine neue Ausweisung, indem hier vier Geschosse und nur die Errichtung von Bürogebäuden vorgesehen sind. Die Höchstaussnutzung mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2 ist hier vorgesehen.

#### 5. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die "K 74", durch die bereits ausgebaute "Albert-Köhler-Straße" und durch den geplanten Ausbau der Straße "Hohe Lüchte" sowie des "Apfelweges" erschlossen.

Parkplätze sind entlang der geplanten Straße im WA vorgesehen, zum anderen bereits entlang der "Albert-Köhler-Straße" ausgebaut.

Aufgrund von Bedenken des Straßenbauamtes mußte entlang der B 214 und auch entlang der geplanten Ostumgehung ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluß an die vorhandenen Netze der Stadtwerke Celle GmbH sowie der Stadt Celle gesichert. Entlang der Trasse der Ostumgehung wurde zugunsten der Stadt w.Celle GmbH ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### 7. Städtebauliche Werte

- a) Größe des Planungsgebietes ca. 11,13 ha  
(davon wurden ca. 4,94 ha vom Bebauungsplan Nr. 15 abgetrennt)

Brutto-Bauland ca. 11,13 ha

öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,24 ha

Netto-Baufläche ca. 10,89 ha

Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 3 % zu 97 %.

Von der Netto-Baufläche sind ca. 0,27 ha "Allgemeines Wohngebiet" und ca. 10,62 ha "Gewerbegebiet"/"Industriegebiet".

#### 8. Kostenübersicht

Für den Ausbau des Wendeplatzes am Ende der Straße "Hohe Lüchte" werden ca. 255.000,00 DM notwendig sein.  
Davon hat die Stadt Celle ca. 25.500,00 DM zu tragen.

Die Kosten sollen 1983 im Investitionsprogramm eingestellt werden.

*Ww.*

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

(Schote)  
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung  
am 26.10.1981 unter TOP 13 dmit beschlos-  
sen.



*Mim*

Oberstadtdirektor