

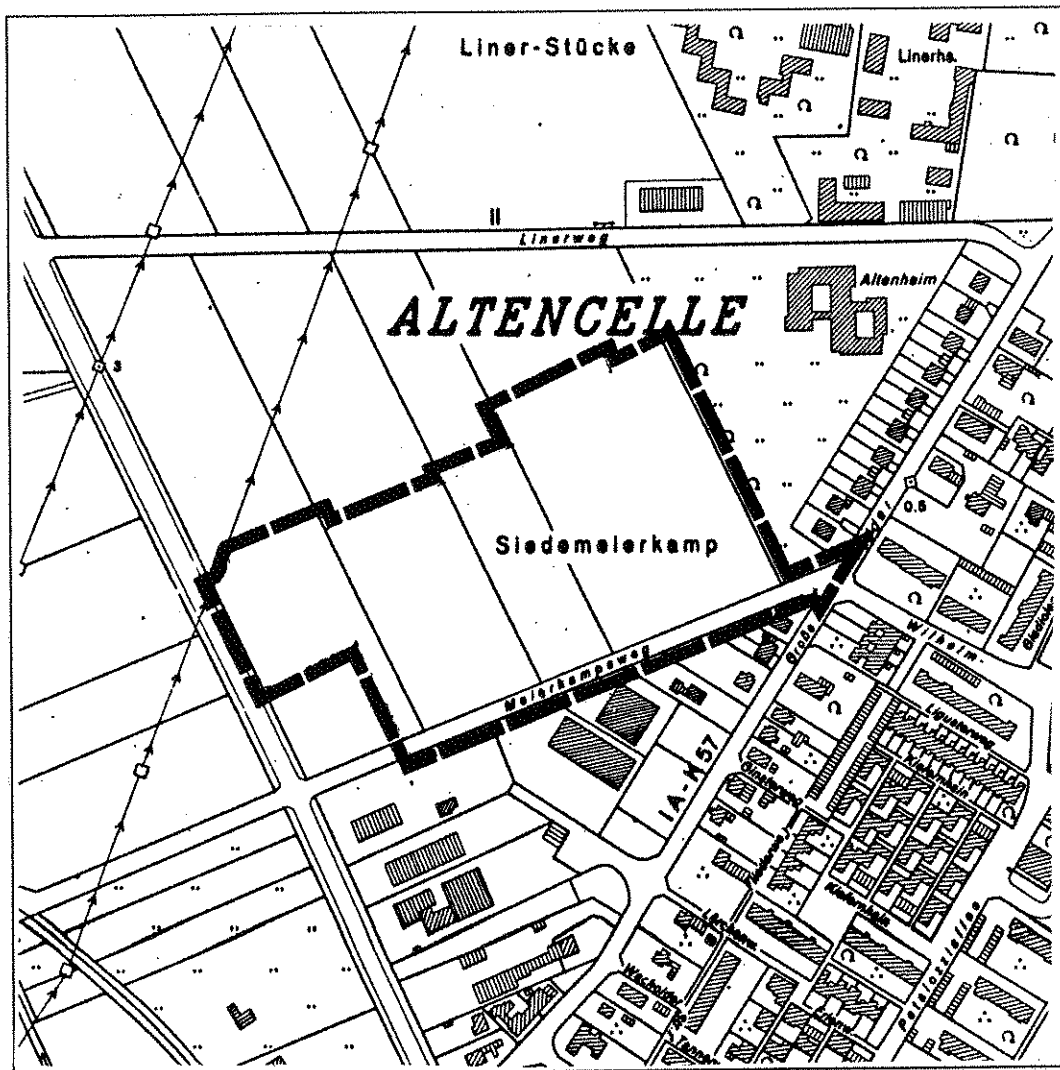
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 22 Ace der Stadt Celle

„Nördlich Meierkampsweg“

Ortschaft Altencelle



ZUS

PLANURKUNDE

gehörig

Stadtbauplanung / Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

<u>1. Geltungsbereich</u>	3
<u>2. Rechtsgrundlage</u>	3
<u>3. Verfahren</u>	3
<u>4. Lage des Plangebietes</u>	3
<u>5. Raumordnung und Landesplanung</u>	4
<u>6. Inhalt des Flächennutzungsplanes</u>	4
<u>7. Angaben zum Bestand</u>	5
<u>8. Anlaß und Ziel der Planung</u>	5
<u>9. Eingriff in Natur und Landschaft</u>	5
<u>10. Planinhalt</u>	6
<u>11. Emissionen / Immissionen</u>	7
<u>12. Erschließung</u>	8
<u>13. Städtebauliche Werte</u>	9
<u>14. Hinweise</u>	10

1. Geltungsbereich

Der Planbereich liegt nordwestlich der Straße „Meierkampsweg“ und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 73/2, 74, 76, 78/46 sowie 78/45 und ein Teilstück der Straße „Meierkampsweg“ (Flurstück 118/2). Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 4, Gemarkung Altencelle.

2. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
(jeweils in der z. Z. gültigen Fassung)

3. Verfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.11.1997 bis 02.01.1998.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 15.04. bis 14.05.1998.

In seiner Sitzung am 23.07.1998 faßte der Rat der Stadt Celle den Satzungsbeschluß.

4. Lage des Plangebietes

Altencelle liegt ca. 3,5 km südöstlich des Stadtzentrums von Celle. Der Ortsteil wird von der Bundesstraße B 214 durchquert, die das Mittelzentrum Celle mit dem Oberzentrum Braunschweig verbindet.

Altencelle wird einerseits durch seinen von Wohnnutzung und Versorgungseinrichtungen geprägten alten Ortskern auf der nordöstlichen und der Wohnsiedlung „Föscherberg“ auf der südwestlichen Seite, andererseits durch die Gewerbeansiedlungen entlang der B 214, der „Braunschweiger Heerstraße“, charakterisiert.

Durch die Bundesstraße ist Altencelle gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Altencelle hat derzeit ca. 4900 Einwohner, die Stadt Celle insgesamt ca. 74.000.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils zwischen der Bundesstraße und dem z. Z. nur landwirtschaftlich genutzten „Meierkampsweg“.

5. Raumordnung und Landesplanung

Die große selbständige Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm '94 im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen,

- die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- die der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen,
- die zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben,
- und die die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störenden Nutzungen verbessern.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt. Die besondere Entwicklungsaufgabe „Wohnen“ als Schwerpunkt erfordert ein umfangreiches, über die lokale Nachfrage hinausgehendes Angebot von Wohnungen. Weitere besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft sowie die Erholung. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

Auch im Erläuterungsbericht des v. g. Raumordnungsprogramms wird u. a. auf Seite 17 gefordert: „Ausreichende quantitative und qualitative Erwerbsmöglichkeiten der erwerbsfähigen Bevölkerung sind die Grundlage für die Wirtschaftsstruktur, die für die weitere Entwicklung des Planungsraumes und die Sicherung/Erreichung gleichwertiger Lebensbedingungen von ausschlaggebender Bedeutung ist. ... Wenn die derzeit zunehmende erwerbstätige Bevölkerung in diesem Raum gehalten und außerdem der bestehende Arbeitslosenstand weiter gesenkt werden soll, dann müssen entsprechende Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.“

Um diesen Zielen gerecht zu werden, muß auch im Bereich des Stadtgebietes für die Bereitstellung entsprechender Flächen für Gewerbe und Wohnen gesorgt werden.

6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die seit dem 06.03.1996 wirksame 48. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet für den an der Bundesstraße liegenden westlichen Teil „Gewerbliche Baufläche“ (G) und für den östlichen Teil „Gemischte Baufläche“ (M) dar, um mit Rücksicht auf die anschließend vorhandene Wohnbebauung und das Multiple-Sklerose-Zentrum eine sinnvolle Abstufung der Nutzungen zu erreichen.

Im Bebauungsplan wird daher ein „Gewerbegebiet“ (GE) und ein gegliedertes „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen, wie dies auch im Erläuterungsbericht zur 48. Änderung vorgeschlagen wird.

Der östliche Grundstücksstreifen des Plangebietes befindet sich im Besitz der Liner-Haus-Stiftung und soll im Zusammenhang mit den anderen bestehenden Einrichtungen für betreutes Wohnen genutzt werden. Im Bebauungsplan wird daher für diesen Streifen „Sondergebiet“ (SO) mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen.

Damit ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

7. Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bewirtschaftete Ackerfläche am nordwestlichen Ortsrand von Altencelle, die im Osten und Süden durch heranrückende Wohn- und Gewerbegebiete, im Westen durch die Bundesstraße B 214 begrenzt wird. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Meierkampsweg als bislang nicht ausgebauter Wirtschaftsweg, der am südlichen Wegrand abschnittsweise mit älteren Bäumen, im wesentlichen Stieleichen, bestanden ist. Im westlichen Abschnitt wurden bereits jüngere Bäume nachgepflanzt. Dieser Bewuchs hat aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowohl allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, als auch für das Landschaftsbild, und sollte daher erhalten werden.

Für eine Teilfläche im Einmündungsbereich Meierkampsweg/B 214 wird von einem Investor ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung einer Tankstelle aufgestellt. Diese Fläche ist im Bebauungsplangebiet nicht enthalten.

Im gesamten Plangebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Eine im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 08 durchgeführte Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse hat einen Grundwasserspiegel von über 2,0 m unter Geländeoberkante festgestellt. Von einem Ansteigen auf bis ca. 1,0 m unter Geländeoberkante ist auszugehen. Außerdem verläuft an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes eine Hochspannungsleitung (110 KV) der Preußen - Elektra AG.

8. Anlaß und Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im Flächennutzungsplan vorgegebene städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden. Vorgesehen ist jeweils zur Hälfte der Fläche die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes mit den notwendigen Erschließungsanlagen. Diese Flächen sollen sowohl Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben als auch Umsiedlungen und Erweiterungen bestehender, im Ortsteil ansässiger Betriebe ermöglichen.

Die Ausweisungen im Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen schaffen für einen sinnvollen Abschluß der baulichen Entwicklung im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Altencelle. Dabei soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch entsprechende Festsetzungen ebenfalls gebührend Rechnung getragen werden.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde vom Grünflächenamt der Stadt Celle ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, um die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Gewerbe- und Mischgebietes auf den Naturhaushalt zu ermitteln, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie zur Integration des neuen Baugebietes in die vorhandene Siedlungsstruktur bzw. in die Landschaft zu entwickeln.

Alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen dabei innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen werden. Das Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen wird durch Fest-

etzung entsprechender Flächen und Maßnahmen in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt unter Anwendung der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung". Aufgrund dieser Bilanz ergibt sich ein rechnerisches Defizit. Die Bilanz endet mit -3.500 Punkten.

Das bedeutet, der Eingriff kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen rein rechnerisch nicht vollkommen ausgeglichen werden. Dieses Defizit ist jedoch grünordnerisch vertretbar, da durch eine optimale Ausbildung von Grünstrukturen und deren Vernetzung im Plangebiet Beeinträchtigungen wie Bodenversiegelung, Verlust von Lebensräumen weitestgehend minimiert werden. Insbesondere ist eine funktionsoptimierte Einbindung des Plangebietes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

10. Planinhalt

Entsprechend der städtebaulichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird die südwestliche, an die Bundesstraße angrenzende Teilfläche im Bebauungsplanentwurf als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Rücksicht auf die Ortsrandlage auf eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Überschreitungen dieser Grundflächenzahl können nur zugelassen werden für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, allerdings nur bis zu einer GRZ von 0,7. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird verzichtet, da bei gewerblichen Bauten die Geschoßhöhen stark variieren können, und damit die Höhenentwicklung der Gebäude über die Anzahl der Geschosse nicht zu regeln ist. Stattdessen wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich im wesentlichen an der bereits vorhandenen Bebauung orientiert. Die Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden; da bei gewerblichen Bauten eine Überschreitung der in der offenen Bauweise vorgeschriebenen Länge von 50 m nicht auszuschließen ist, wird anstelle der „offenen Bauweise“ eine diesbezüglich modifizierte „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, wobei hier unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Immissionsbelastung durch die Bundesstraße sowie die mögliche Beeinträchtigung durch das Gewerbegebiet eine Gliederung in MI 1 und MI 2 erfolgt, um eine sinnvolle Abstufung der unterschiedlich schutzwürdigen Nutzungen auch im Hinblick auf die an der Straße „Große Redder“ vorhandene Wohnbebauung zu erreichen.

Nach § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Gliederung von Baugebieten in unterschiedlicher Form möglich. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes gewahrt bleibt.

Bei der im Bebauungsplan-Entwurf vorgenommenen Gliederung sind, auf die Gesamtfläche des Mischgebietes bezogen, alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 möglich, so daß damit der Forderung des § 1 Abs. 5 entsprochen wird.

Für das an das Gewerbegebiet angrenzende Mischgebiet MI 1 werden daher die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden ausgeschlossen. Wohnnutzung ist hier - analog zu den Regelungen für Gewerbegebiete - nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich gem. § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt sowie auf eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen.

Diese Ausnutzung erscheint in Anbetracht der Ortsrandlage des Plangebietes für ein Gewerbegebiet als durchaus ausreichend.

Für das Mischgebiet MI 2 werden von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die Nummern 4 (sonstige Gewerbebetriebe) und 7 (Tankstellen) ausgeschlossen; des weiteren sind die Ausnahmen gem. Abs. 3 (Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2) unzulässig.

Da die sonstigen Gewerbebetriebe, die gewöhnlich einen größeren Flächenanspruch haben, hier unzulässig sind, wird die Ausnutzung für das MI 2 auch im Hinblick auf die beabsichtigte Abstufung zum angrenzenden, relativ locker bebauten Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und - wegen der auch hier vorgesehenen Zweigeschossigkeit - auf eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung und damit des Eingriffs in Natur und Landschaft wird für beide Mischgebietsteile eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 untersagt.

Zur sinnvollen Abgrenzung des Plangebietes wird die Teilfläche des Flurstückes 78/45 mit in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Parzelle befindet sich im Besitz der Stiftung Linerhaus, die hier und auf den östlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches eine Wohnanlage für betreutes Wohnen errichten will.

Die Ausweisung im Bebauungsplan-Entwurf soll diese Nutzung für die oben genannte Parzelle planungsrechtlich absichern. Die Festsetzungen berücksichtigen den vorliegenden positiven Bauvorbescheid einschließlich der für dieses Vorhaben durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Diese Parzelle wurde daher bei der Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan-Entwurf nicht mit in Ansatz gebracht.

Die Fläche wird als „Sondergebiet“ (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ ausgewiesen, und eine offene, zweigeschossige Bauweise mit einer Ausnutzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt.

Die Baugrenzen im Plangebiet werden unter Zugrundelegen des nach der Nds. Bauordnung vorgeschriebenen Mindestabstands auf 3,0 bzw. 5,0 m von den Straßen- und Gebietsgrenzen festgelegt. Abweichungen hiervon ergeben sich für das Gewerbegebiet. Entlang der Bundesstraße wird gem. § 9 Fernstraßengesetz die Baugrenze auf einen Abstand von 13,0 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt; das entspricht den geforderten 20,0 m vom befestigten Fahrbahnrand. Im Bereich der Planstraße A wird die nicht überbaubare Fläche auf 10,0 m festgelegt, um noch eine sinnvolle Abpflanzung dieser Randbereiche zu erreichen.

11. Emissionen / Immissionen

Durch die am Plangebiet vorbeiführende, stark frequentierte Bundesstraße B 214 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit erhöhten Lärmwerten zu rechnen. Nach dem Schallimmissionsplan ergibt sich für das Bebauungsplangebiet folgende Verteilung:

Für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich am Tag 60 - 65 dB(A), nachts 55 - 60 dB(A); für den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich am Tag 50 - 55 dB(A) und nachts

5 - 50 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten.

An der nordwestlichen Ecke des Planbereiches verläuft eine 110 KV-Hochspannungsfreileitung der Preussen-Elektra AG.

Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flußdichte von Niederfrequenzanlagen festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann.

Nach Aussage der Preussen Elektra AG werden diese Werte beim Betrieb der Hochspannungsfreileitung eingehalten.

12. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Wegeparzelle „Meierkampsweg“ geplant. Dabei soll jedoch der Verkehr für die gewerblich zu nutzenden Flächen (GE und MI 1) und die nicht gewerblich zu nutzenden Flächen (MI 2) getrennt geführt werden. Die Erschließung für das Gewerbegebiet und das Mischgebiet MI 1 wird dabei durch eine Stichstraße mit Wendeanlage (Planstraße A) über das im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 08 "Aral-Tankstelle" vorgesehene Straßenstück an die Bundesstraße B 214 angebunden, um den hier im höheren Maße anfallenden Schwerlastverkehr ohne Umwege an das übergeordnete Straßennetz weiterzuleiten.

Für den übrigen Bereich der Bundesstraße 214 ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, da wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt ein direkter Anschluß von Grundstücken nicht zulässig ist.

Der Ausbau des Knotens B 214 / Meierkampsweg wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Tankstelle auf dem Eckgrundstück durch den Investor erfolgen. Die Einzelheiten des Ausbaues sind in dem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Der Zeitpunkt der Herstellung ist in dem dazugehörigen Durchführungsvertrag festgelegt.

Der Anschluß des Gewerbegebietes und des Mischgebietes MI 1 über die B 214 kann erst nach öffentl. rechtlicher Sicherung dieses Knotens erfolgen. Die Erschließung ist dann sichergestellt.

Die Erschließung des Mischgebietes MI 2 erfolgt ebenfalls über eine Stichstraße mit Wendeanlage (Planstraße B) mit Anschluß an die Straße "Große Redder". Die Dimensionierung des Straßenkörpers ist hier geringer, da das hier zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Ausschluß gewerblicher Nutzung nicht sehr hoch sein wird.

Beide Planstraßen sind im Verlauf der Wegeparzelle "Meierkampsweg" durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

Parkplätze im Straßenraum sind bei beiden Planstraßen vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas kann durch Anschluß an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden. Die allgemeine Löschwasserversorgung des Plangebietes wird bei der Dimensionierung der Wasserleitung berücksichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Große Redder“ erfolgen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über seitliche Mulden gesammelt und versickert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist dort durch Sammlung und Versickerung zu beseitigen. Bei Verschmutzungen sind entsprechende Vorbehandlungsanlagen vorzusehen.

Für die Einleitung ins Grundwasser ist eine entsprechende Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

13. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes =

Brutto-Bauland	ca.	5,24	ha
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,53	ha
davon Grünfläche als Ausgleichsfläche	ca.	0,58	ha
Netto-Baufläche		4,13	ha
GE - Gebiet	ca.	1,75	ha
MI 1	ca.	0,85	ha
MI 2	ca.	0,86	ha
SO	ca.	0,67	ha

14. Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Regelung des B-Planes erforderlich sind, auf freiwilliger Basis durch An- und Verkauf oder Tausch durchzuführen.

Sollte dieses nicht gelingen, bleiben die Möglichkeiten der Bodenordnung und Enteignung nach den §§ 45 ff BauGB.

Enteignungen nach dem Baugesetzbuch kommen dann in Betracht, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

15. Hinweise


Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw.) kann der Grundstückseigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -

Celle, den 09.06.1998

Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angestellte