

PLANURKUNDE

gehörend

zur Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce der
Stadt Celle "Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande"
in der Fassung vom 09.08.1982.

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch einen Teil der südlichen Begrenzung des Bebauungsplanes
Nr. 12 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet I";

im Nordosten durch einen Teil der südwestlichen Begrenzung des Flurstückes
83/1;

im Südosten durch einen Teil der nordwestlichen Begrenzung des "Triftweges;

im Süden durch einen Teil der nördlichen Begrenzung der Straße "An der Koppel" und

im Westen durch eine Linie 70,0 m parallel zur nordwestlichen Begrenzung
des "Triftweges" sowie südwestlich der südwestlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wce und einen Teil der ostwärtigen Begrenzung der Planstraße B (Hunäusstraße).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981
- d) Bundesbahngesetz (BbG) vom 19.01.1965
- e) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974
- f) Planzeichenverordnung 81 (PlanzVO 81) vom 30.07.1981
- g) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973

3. Allgemeiner Sachverhalt

Der derzeit geltende Bebauungsplan weist einen ca. 55,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen aus (einschl. Triftweg 70,0 m Breite), der dann entlang der Bahn bis an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet I" weitergeführt wird.

In der Stadt Celle fehlt es an baureifen Gewerbeflächen. Daher wurde bei der zur Zeit durchgeführten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Interesse der Wirtschaftsförderung die entlang des Triftweges dargestellte Grünfläche herausgenommen. Dies geschah trotz gegenteiliger Meinung der bei der Bürgerversammlung am 12.02.1981 Anwesenden.

Im Beschluß zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vertrat der Rat die Meinung, daß es sich bei dem Grünstreifen entlang des Triftweges nur um ein "Wegebegleitgrün" handelt. Daher reiche ein 20,0 m breiter Grünstreifen aus, der nur im Bebauungsplan festgesetzt jedoch im Flächennutzungsplan nicht mehr gesondert dargestellt werden sollte.

Während der öffentlichen Auslegung wurden zur 1. Änderung weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

4. Planinhalt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes war zur Anpassung an die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 1. Änderung notwendig.

Dazu wird der öffentliche Grünstreifen so verringert, daß entlang des Triftweges (ausschließlich Triftweg) ein 20,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen verbleibt.

Im Bereich der Bahnlinie sind Anschlußgleise geplant. Diese müssen zwangsläufig das im verbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Grün schneiden. Um trotzdem noch einen ausreichend breiten Grünstreifen auszuweisen, wurde die Grünfläche parallel zur Bahn in ihrer Breite (wie es der seit dem 19.12. 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan auswies) annähernd beibehalten. Somit ist auch weiterhin der Übergang des öffentlichen Grüns in das im nördlich angrenzenden Bebauungsplan ausgewiesene Grün gewährleistet.

Die Erschließung des so neu entstandenen Gewerbegebietes soll durch private Stichstraßen oder Einhänge sichergestellt werden.

Die Aussagen für die Ver- und Entsorgung bleiben gegenüber der Satzungsbeurteilung (Fassung vom 10.04.1978) des rechtsverbindlichen Planes unverändert.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine ca. 3.000,0 qm große Teilfläche des Flurstückes 86/7 für den öffentlichen Bedarf nicht mehr benötigt.

6. Städtebauliche Werte

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber der Satzungsbeurteilung (Fassung vom 10.04.1978) zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan folgende neue städtebauliche Werte:

a) Größe des Plangebietes (gesamt) ca. 21,5 ha
(hier gleich Bruttobauland)

öffentliche Verkehrsfläche	-	ca. 1,1 ha
" Grünfläche	-	ca. 2,0 ha
Fläche f. Versorgungsanlagen	-	ca. 0,5 ha

zusammen ca. 3,6 ha

Netto - Baufläche ca. 17,9 ha
=====

b) Das neue Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 17 % zu 83 %.

7. Kostenübersicht

Durch die Verringerung der öffentlichen Grünfläche entlang des Triftweges und durch den bereits getätigten Erwerb von öffentlichen Flächen ergibt sich folgende neue Kostenaufstellung:

öffentliche Verkehrsfläche Erwerb und Ausbau
(ohne Berücksichtigung der erstellten
Baustraßen)

ca. 2 080 000,00 DM - Stadtanteil ca. 208 000,00 DM

öffentliche Grünfläche Erwerb und Ausbau

ca. 251 000,00 DM

insgesamt von der Stadt zu tragen ca. 251 000,00 DM

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


ca. 459 000,00 DM

=====

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Amt. Stadtplanung -


(Schöte)

Ltd. Baudirektor