

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.

Entwurf der Begründung

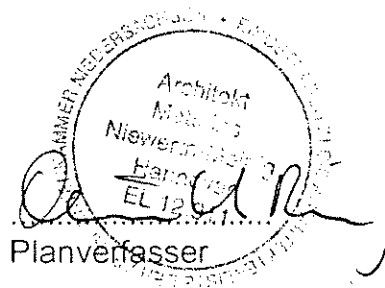
BAUVORHABEN: Autohausneubau
Braunschweiger Heerstr.
29227 Celle

BAUHERR: Herr Roman Bues
Harburger Heerstraße 5
29223 Celle

ARCHITEKT: HARTMANN + PARTNER
Architekten und Ingenieure
Walter-Giesecking-STr. 14
30159 Hannover

Aufgestellt:

Hannover, den 09.11.98



Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Ziele und Zwecke, sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
- 2. Flächennutzungsplan**
- 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
- 4. Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
 - 4.1 Lage in der Stadt**
 - 4.2 Bodenbeschaffenheit**
 - 4.3 Altlasten**
 - 4.4 Wasser**
 - 4.5 Vorhandene Vegetation**
- 5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.3 Bauweise**
 - 5.4 Erschließungsstraßen**
 - 5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - 5.6 Öffentliche Grünflächen**
- 6. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 7. Auswirkungen auf öffentliche Belange, Erschließung**
- 8. Belange des Umweltschutzes**
- 9. Naturschutz und Landschaftspflege**

Anlagen:

Lage des Plangebietes M 1 : 5000
Lageplan Bebauungsentwurf M 1 : 500
Ansichten Bebauungskonzept M 1 : 200
Allgemeine Beschreibung
Erläuterung des Verkaufsbereiches
Erläuterung des Werkhallenbereiches
Medienbedarf/-anfall

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die nachfolgende Begründung einschl. dem dazugehörigen Plan behandelt eine Fläche zur Arrondierung des Ortsteiles Altencelle. Sie grenzt an den nördlichen Ortsrand von Altencelle. Im Osten ist die Fläche durch die Bundesstraße 214 begrenzt. Im Westen ist das Areal durch eine eingleisige Bahnstrecke begrenzt. Die Maßnahmenfläche ist Bestandteil eines größeren Plangebietes, daß im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als Gewerbegebiet dargestellt ist.

Die Stadt Celle beabsichtigt gegenwärtig nicht, für den Bereich westlich der Bundesstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Potentielle Investoren haben aber die Möglichkeit, durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für das zu bebauende Grundstück zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund erwirbt die Autohaus Rover GmbH ca. 6.000 m² aus dem Flurstück 389/84 der Flur 4 in der Gemarkung Altencelle. Das Grundstück ist noch mit eigener Flurstücksnummer zu bilden.

Die Investition wird für das Autohaus Rover erforderlich, da das vorhandene Gebäude in der Harburger Héerstraße nicht mehr den gestellten Anforderungen entspricht. Der bestehende Standort des Autohaus Rover wird nach Fertigstellung des Neubaus geschlossen.

2. Flächennutzungsplan

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erfaßte die Stadt Celle im Ortsteil Altencelle die mögliche nordwestliche Erweiterung mit dem Teilbereich A. Dieses Gebiet ist in einem Bereich mit der Darstellung Mischfläche und in zwei Bereichen mit als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Innerhalb des südwestlichen Gewerbegebietes wird der Autohausneubau geplant.

Da nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB das Vorhaben nicht genehmigt werden kann, wird ein vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfaßt den östlichen Bereich des Flurstückes 389/84 der Flur 4, Gemarkung Altencelle. Die davorliegende Straßen- und Wegeflächen des Baumschulenweg sind Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Größe beträgt 6.000 m².

Dem Baugrundstück schließen sich im Norden und Westen Ackerflächen an. Im Süden ist es durch einen Feldweg und ein gewerblich genutztes Grundstück vom Ortsrand Altencelle getrennt. Im Osten verläuft vor dem Grundstück die Bundesstraße 214 von Celle nach Braunschweig. Zwischen Bundesstraße und Grundstück ist ein Geh- und Radweg vorhanden. Der Vorhabensträger wird in absehbarer Zeit Eigentümer des Grundstückes. Entsprechende Vertragsverhandlungen werden zur Zeit geführt. Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von öffentlicher Verkehrsfläche aus.

4. Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogener Bebauungsplan

4.1 Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Altencelle, direkt an der B 214 gelegen. Zwischen Altencelle und dem Grundstück verläuft ein Feldweg der von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird. Zwischen dem zukünftigen Autohausgrundstück und der B 214 ist ein Geh- und Radweg geplant. Eine Alleebaumreihe grenzt die Bundesstraße von dem Plangebiet ab.

Altencelle liegt südöstlich von Celle, ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es hat eine ländliche Siedlungsstruktur mit Vorortcharakter. Entlang der Bundesstraße siedelte sich im Laufe der Zeit Gewerbe an.

Verkehrlich ist die Situation direkt an der Bundesstraße als günstig zu bezeichnen. Wasserstraßenanschlüsse bestehen in direkter Nähe nicht.

4.2 Bodenbeschaffenheit

Für den Geltungsbereich wurde im August 1996 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um die Machbarkeit einer geplanten Regenwasserversickerung zu überprüfen.

Demzufolge sind vorrangig sandige Böden mit einer oberen Humusbodenschicht vorhanden. Vereinzelt wurden Tonlinsen in geringer Größe gefunden. Diese beträchtigen die Tragfähigkeit des Bodens nur unwesentlich.

4.3 Altlasten

Nach Aussage von ortsansässigen Bürgern sind keine Altlasten im Boden zu erwarten. Das zuvor erwähnte Gutachten äußerte sich nicht dazu.

Eine Altlast- und Sprengstoffuntersuchung ist nicht geplant.

4.4 Wasser

Im gesamten Plangebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.

Laut Gutachten liegt der Grundwasserspiegel über 2,00 m unter Geländeoberkante. Es ist aber davon auszugehen, daß der Grundwasserspiegel auf bis ca. 1,00 m unter Geländeoberkante ansteigt.

Vor Baubeginn ist eine erneute Grundwasserspiegel-Untersuchung durchzuführen.

Das Gelände wird von keinem Graben durchschnitten. Die Entwässerung der Bundesstraße erfolgt über eine vor der Grundstücksgrenze verlaufenden natürlichen Mulde.

4.5 Vorhandene Vegetation

Das Plangebiet ist z. Zt. vollständig unbefestigt. Es wird als Ackerland genutzt. Wesentlich erhaltenswerte Grünlandstrukturen wie Baum-, Busch- und Strauchbepflanzung sind nicht vorhanden. Erwähnenswert ist eine kleine Baum- und Strauchreihe zwischen Plangrundstück und Baumschulenweg. Diese Bepflanzung wird im östlichen Bereich durch die Zufahrten reduziert. Entlang der Bundesstraße 214 stehen Eichen mit unterschiedlichem Alter und Kronendurchmesser. Durch diese Bepflanzung hat die Bundesstraße einen Alleecharakter.

Eine Beeinträchtigung der Bäume wird direkt durch die Baumaßnahme nicht erfolgen. Durch den im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „ARAL-Tankstelle Altencelle“ erfolgten Kreuzungsausbaue wurden 2 Eichen im direkten Knotenbereich gefällt. Dieser Eingriff ist bereits bilanziert.

Die durch die Baumaßnahmen erfolgenden Eingriffe in die vorhandene Vegetation sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Näheres regelt ein Grünordnungsplan.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Grundstück wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Autohäuser sind ausdrücklich zulässig.

Dieses wird auch dem Charakter gerecht, der nach Abschluß aller raumordnerischen Belange, wie den Bau des restlichen Gewerbe- und Mischgebietes, herrschen wird.

5.2 Mass der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen sind entsprechend dem geplanten Autohauses festgelegt worden. Sie sind wesentlich bestimmt durch die Ecksituation und durch die das Grundstück teilende Hochspannungsleitung. Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze wird entsprechend NBauO eingehalten.

Dem Bebauungsentwurf folgend wird die Grundflächenzahl mit 0.8 festgesetzt. Die maximale Gebäudeoberkante darf 6.50 m über Gelände nicht überschreiten, welches eine 1 - 2-geschossige Bauweise zuläßt. Dieses entspricht der geplanten Nutzung.

5.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Alle anderen Bauweisen sind in einem Gewerbegebiet unzumutbar.

5.4 Erschließungsstraße

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den neu errichteten Knoten B 214/Baumschulenweg. Der Knotenpunkt ist durch einen Straßenplaner bedarfsgerecht entworfen und Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 "ARAL-Tankstelle Altencelle". Die Kreuzung wird durch eine Lichtsignalanlage gesteuert. Linksabbiegerspuren sowie Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen sichern einen reibungslosen und störungsfreien Verkehrsablauf.

Der Baumschulenweg wird als Erschließungsstraße auf der gesamten Grundstückstiefe des Baugrundstückes ausgebaut. Das bedeutet, daß sie Schwerlastverkehr bis zu 36 Tonnen aufnehmen muß. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Baumschulenweg neu verlegt.

Das Autohaus wird nur über den Baumschulenweg anfahrbar sein. Das Grundstück wird über 2 Zu- und einer Abfahrt angebunden.

Der Ausbau wird im Erschließungsplan detailliert erläutert.

Die beschriebene Erschließungsfläche im Baumschulenweg ist Bestandteil des Geltungsbereiches für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Außerhalb der Baugrenzen und der Erschließungsflächen sind die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die geplante Vegetation soll unterschiedlich ausgeführt werden.

Grundsätzlich sollen die Grundstücksgrenzen durch höherwachsende Bäume markiert werden. Die südliche und östliche Grenze zwischen den Zu- und Ausfahrten wird mit nicht hoch wachsenden Büschen und Sträuchern bepflanzt. Zwischen Geh- und Radweg und Bundesstraße bleibt der vorhandene Bewuchs erhalten.

Der Grünordnungsplan einschl. Ausgleichsflächenregelung stellt die geplanten Begrünungsmaßnahmen detailliert dar. Dieser wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Die rechtlichen Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5.6 Vorhandene Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche zwischen Autohausgrundstück und der Bundesstraße 214 bleibt erhalten. Bäume müssen nicht entfernt werden. Hierbei handelt es sich um ein Straßenbegleitgrün.

Die vorhandenen Bäume sind während der Bauphase vor Verletzungen zu schützen. Die Strauchhecke am Baumschulenweg wird im östlichen Bereich für die Grundstückszufahrt reduziert. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer gesonderten Fläche ausgeführt und sind im Grünordnungsplan mit Ausgleichsregelung enthalten.

6. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Durchführung des Vorhabens ist es erforderlich einen Anschluß an

- das örtliche Schmutzwassernetz
- das örtliche Elektronetz
- die örtliche Wasserversorgung
- das vorhandene Telekommunikationsnetz

herzustellen.

Evtl. auf dem Grundstück liegende Leitungen sind durch den Vorhabenträger in den nicht überbaubaren Bereich umzuverlegen.

Durch die Versorgungsträger sind die entsprechenden Übergabeeinrichtungen bereitzustellen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung werden die entsprechenden Medienträger beteiligt.

Die das Grundstück querende Hochspannungsleitung ist in der Planung berücksichtigt.

7. Auswirkung auf öffentliche Belange, Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) und den Schutz der Umwelt (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze
- die generelle Zugänglichkeit des Grundstückes.

Dieses ist sicherzustellen und durch Stellungnahmen folgender Ver- und Entsorgungsträger bzw. Träger öffentliche Belange zu bestätigen:

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| - Stadtwerke Celle | - Wasserversorgung |
| | - Elektroversorgung |
| | - Gasversorgung |
| - Stadt Celle | - Schmutzwasseranschluß |
| - Telekom | - Anschluß an Telekomnetz. |

Leitungen für Wasser und Elektro liegen in der nordöstlich gelegenen Straße Große Redder. Im Bereich der westlich gelegenen Bahntrasse in ca. 400 m Entfernung liegt eine Schmutzwasserleitung mit der Nennweite DN 400 an die angeschlossen werden kann.

Entsprechend der bereits vorliegenden Stellungnahmen ist es möglich, die Erschließung sicherzustellen. Der Vorhabenträger wird im Baumschulenweg die erforderlichen Anschlußleitungen für Wasser, Abwasser, Elektro, Gas und Telefon, wie im Erschließungsplan dargestellt realisieren.

Die genaue Lage und Richtung der einzelnen Leitungen ist mit den Medienträgern noch abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung wird als gesichert angenommen.

8. Belange des Umweltschutzes

Die Reinhaltung des Grundwassers ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen wird über Schlammfänge und Sammelleitungen Mulden zugeführt und versickert. Das Oberflächenwasser der Dachflächen im Bereich des Autohauses und der Lagerhalle wird über Rigolen versickert.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Fahrflächen wird durch seitlich angeordnete Mulden versickert.

Schutzanstriche stellen sicher, daß keine Gefahrstoffe austreten können.

Die anfallenden Abfälle sind geordnet zu beseitigen. Der normale Hausmüll ist durch die Abfallbeseitigung der Stadt Celle zu entsorgen.

Anfallender Sondermüll im Sinne des §3 Abs.3 Abf. ist dem entsprechenden Fachamt der Stadt Celle anzuzeigen und eine Abfallerzeugernummer ist zu beantragen. Hierzu zählen Altöle, evtl. Abscheiderrückstände, leere Altöldosen, Putzlappen etc..

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind der Naturschutz und die Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit dem Grünflächenamt und der unteren Naturschutzbehörde wird das Plangebiet, wie bereits unter Punkt 5.5 ausgeführt, neu bepflanzt. Der vorliegende Grünordnungsplan regelt die Bepflanzung und -arten, sowie die erforderliche Ersatzmaßnahme. In einem Passus (§ 18 Abs. 1) des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor verbindlich, die im Grünordnungsplan bilanzierten und dargestellten Kopensationsmaßnahmen durchzuführen.

Nach Abschluß der Baumaßnahme werden ca. 20% der Gesamtbaugrundstücksfläche eingegrünt sein.

Allgemeine Beschreibung

Die Autohaus Rover GmbH in Celle plant die Errichtung eines neuen, modernen Autohaus, bestehend aus:

- Verkaufs- und Ausstellungsgebäude mit Werkstätten, Büro's und Sozialräumen
- Lagerhalle für das Abstellen von Fahrzeugen, die in Einzelteile zerlegt werden.
- befestigte Stellplätze für Neu- und Gebrauchtwagen, sowie Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter.

Verkaufsgebäude

Das Gebäude ist als eingeschossiger, nichtunterkellter Baukörper geplant. Das Tragwerk wird durch Stahlträger und Stützen mit einem Achsmaß von 5,50 m in der Außenfassade auf einer Stahlbetonsohle mit Randverstärkung erstellt.

Die Fassade der Verkaufsflächen erhält eine gebäudehohe Verglasung, die dem Stahltragwerk angepaßt ist. Lüftungsflügel in den oberen Bereichen stellen eine ausreichende Belüftung sicher.

Die Wände des hinteren Werkstatt- und Sozialtraktes sollen durch massive Ausfachungen geschlossen werden. An der Außenseite erhalten die Wände eine wärmedämmte Blechverkleidung als Sandwichelemente. Ein 1,00 m hoher geputzter Sockel trennt die Außenwandverkleidung von den befestigten Hofflächen am Gebäude.

Zur Erschließung der Werkhallen sind Roll- bzw. Sektionaltore geplant.

Trapezbleche mit Wärmedämmung und Abdichtung stellen die obere Dachfläche dar. Eine zusätzliche Belichtung der Verkaufsfläche erfolgt über 2 Lichtkuppeln im Flachdach.

Der Werkstatt- und Sozialtrakt wird in den beiden Seitenbereichen 2 - geschoßig ausgeführt. Die Gesamthöhe des Gebäudes ändert sich nicht.

Lagerhalle

Die Lagerhalle ist an einem anderen Ort vorhanden. Sie wird dort abgebaut, zerlegt und auf dem Rover-Grundstück wieder aufgestellt. Es handelt sich um ein 1 - geschossiges Gebäude als Stahlkonstruktion mit außenseiter Blechverkleidung. Das Dach ist ein leicht geneigtes Satteldach mit Trapezblechen. Konstruktiv wird es auf eine Stahlbetonsohle mit Randverstärkung gestellt. Die Erschließung der Halle erfolgt durch giebelseitig angeordnete Türen und Tore.

Befestigte Flächen und Stellplätze

Die Zufahrtsflächen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen werden mit Pflastersteinen hergestellt. Der Unterbau muß eine schadensfreie Befahrung durch den Schwerlastverkehr gewährleisten.

ENTWÄSSERUNG

Erläuterung der Grundstücksentwässerung

Die für den Neubau eines Autohauses mit Werkstatt- und Waschbetrieb notwendigen Entwässerungsanlagen werden gemäß DIN 1986 im Trennsystem geplant. Der Anschluß an das öffentliche Entwässerungsnetz ist mit den Medienträgern abzustimmen.

Schmutzwasser:

Die belasteten Abwässer aus dem Werkstatt- und Waschbereich werden über Schlammfang und Koaleszenzabscheider gemäß DIN 1999 mit dazugehörigem Probenahmeschacht vorgeklärt und dem öffentlichen Entwässerungsnetz zugeleitet.

Für den PKW-Waschbetrieb werden ausschließlich abscheidefreundliche Zusätze verwendet, die das Umweltzeichen RAL-UZ 29 tragen oder die technischen Voraussetzungen für dessen Vergabe erfüllen. Die zulässigen Grenzwerte für Kohlenwasserstoff werden nicht überschritten.

Die häuslichen Abwässer aus Personal- und WC-Bereichen werden ohne Vorklärung über Grundleitungen dem öffentlichen Entwässerungsnetz zugeführt.

Regenwasser:

Das anfallende unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen soll über separate Grundleitungen und anschließende Schlammfänge in Oberflächenmulden versickert werden.

Leitungsnetz:

Die Grundleitungen und Fallrohre bestehen aus KG-Rohren DN 100-250 mm. Die Grundleitungen bis zum Abscheider sind mediendicht auszuführen. Die Schmutzwasserleitungen werden zur Entlüftung im WC-Bereich jeweils am Strangende über Dach geführt.

Ausführung und Wartung:

Sämtliche Arbeiten werden durch anerkannte Fachfirmen ausgeführt und in regelmäßigen Abständen fachgerecht gewartet.

MEDIENBEDARF/ -ANFALL

ELT- Bedarf

Verkaufsgebäude	ca. 45 kW
Werkhalle mit Hebebühnen und Maschinen	ca. 20 kW
1 Waschhalle	ca. 35 kW
<hr/>	
Gesamt	ca. 104 kW
	ca. 110 - 120 kW

Gleichzeitigkeitsfaktor ~ 0,8

Schmutzwasseranfall

Waschhalle

Werkhalle

Personalbereich 5 WC's
2 Spüle
5 Handwaschbecken
1 Dusche

Summe Schmutzwasseranfall maximal: 10,00 l/s

Anschlußleitung DN 200 erforderlich.

Regenwasser

Es ist geplant, das Regenwasser auf dem Grundstück über Mulden zu versickern.

Ein entsprechender Nachweis der Grundwasserspiegelhöhe ist durch entsprechende Bohrungen vor Baubeginn noch zu führen.

Trinkwasserbedarf

10 Arbeitskräfte	à 200 l/Tag	2.000 l/Tag
Kunden-WC	ca. 150 l/Std.	3.600 l/Tag
Waschhalle	ca. 400 l/Std.	8.800 l/Tag
<hr/>		
		14.400 l/Tag

Annahme Spitzenwert ca. 12 Std.

$$14.400 \text{ l} / 12 \text{ Std.} = 1.200 \text{ l/Std.}$$

$$1.200 \text{ l} / 3.600 \text{ s} = 0,33 \text{ l/s erforderlich}$$

2" Leitungen ausreichend

Telekom

2 x Telefonanschluß ISDN

1 x DATEX-P Anschluß

erforderlich