

## Stadtbauplanung / Stadtplanung

### Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 16 Ace (II. Teil) der Stadt Celle

"Gewerbegebiet an der B 214" in der Fassung vom 19.06.1984.

#### 1. Plangebiet

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die B 214 (ausschließlich der Straßenfläche); im Süden (westlich der B 214) durch folgende Flurstücke (jeweils einschließlich): Flurstück 61 der Flur 5, Flurstück 47 der Flur 6 und Flurstück 66 der Flur 5; im Westen durch die Flurstücke 69/1 und 98 (Weg), Flur 5, und durch die Straße "Bruchkampweg" (jeweils einschließlich); im Nordwesten durch das senkrecht auf die B 214 zulaufende Teilstück des "Bruchkampweges" - einschließlich Teilflächen der Flurstücke 76/9, 76/10 und 76/11 der Flur 5, soweit sie für eine verkehrsgerechte Anbindung an die B 214 erforderlich sind.

#### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977  
Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981  
Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 01.10.1974  
Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen  
und ähnliche Vorgänge  
- Bundesimmissionsschutzgesetz - (BImSchG) vom 15.03.1974  
Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980

#### 3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die erforderlichen Festsetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Altencelle getroffen. Grundlage hierfür ist der Flächennutzungsplan der Stadt Celle, der diese Bereiche als "gewerbliche Bauflächen" darstellt.

Die in der Stadt Celle als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen sind bis auf einige kleinere Bereiche an Gewerbebetriebe vergeben. Für die weitere Entwicklung der Stadt ist es erforderlich, das Angebot an attraktiven Gewerbegrundstücken in verkehrsgünstiger Lage zu verbessern. Dieses soll mit der Aufstellung neuer Bebauungspläne in Altencelle erreicht werden, wobei sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace (II. Teil) zukünftig insbesondere Betriebe mit größerem Flächenbedarf ansiedeln können.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Ausweisung des Gewerbegebietes ist im Zusammenhang mit den übrigen vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen in Altencelle ein Schallgutachten erstellt worden, um die Auswirkungen auf die zum Teil nahegelegenen Wohngebiete festzustellen.

Mit diesem Bebauungsplan wird, wie mit weiteren Plänen in den umliegenden Bereichen, ein auf dem Gutachten basierendes Konzept verfolgt. Es soll da-

mit sichergestellt werden, daß die von den Gewerbeflächen ausgehenden Emissionen im Hinblick auf die Wohngebiete begrenzt werden. Dazu ist es erforderlich, daß zusätzliche Festsetzungen getroffen werden: Durch flächenbezogene Schalleistungspegel wird bestimmt, wieviel Schall von den im Planungsbereich befindlichen Gewerbeflächen ausgehen darf. Dabei kann der sogenannte "wahre" Schalleistungspegel größer sein, wenn z.B. auf dem gewerblich genutzten Grundstück sekundäre Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, so daß der "effektive" Schalleistungspegel eingehalten wird. Mit diesen Festsetzungen wird sowohl den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung in den umliegenden Gebieten entsprochen als auch den Belangen der Gewerbebetriebe, die innerhalb der Festsetzungen ausreichende Nutzungsmöglichkeiten haben.

Die Bebauung im Gewerbegebiet wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze beschränkt. Dieses ist im allgemeinen für die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe ausreichend, da überwiegend eingeschossige Hallen gebaut werden. Lediglich bei den Bürotrakten besteht oft der Bedarf, zwei- oder mehrgeschossig zu bauen. Daher wird im Bebauungsplan bis zu drei Vollgeschosse als Ausnahme vorgesehen. Sie wird damit im Einzelfall ermöglicht, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies bedeutet hier vor allem, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden darf.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da weder die offene noch die geschlossene Bauweise den gewerblichen Bauten gerecht wird und durch die Bauordnung ausreichende Regelungen gegeben sind.

Der überwiegende Teil des neu entstehenden Gewerbegebietes eignet sich besonders zur Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf. Die zulässige Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl 0,6/ Geschoßflächenzahl 1,2) ist ausreichend bemessen, da die Gewerbebetriebe für verschiedene Zwecke auch Freiflächen benötigen. Mit diesen Ausnutzungswerten, die außerdem mit den Planungen für die jenseits der B 214 angrenzenden Gewerbeflächen übereinstimmen, wird auch ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen.

Die Möglichkeiten, die Gebäude auf den Grundstücken anzuordnen, werden planungsrechtlich nur entlang der Straße und zur freien Landschaft hin durch Baugrenzen beschränkt.

Dort, wo der Bebauungsplanbereich an den Außenbereich grenzt, liegen die Baugrenzen in 10 m Abstand. Durch den 10m-Streifen soll entlang der landwirtschaftlichen Flächen bewirkt werden, daß vor den gewerblichen Anlagen Flächen verbleiben, auf denen Bäume oder Büsche angepflanzt werden. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, optisch störende Auswirkungen von Gewerbeanlagen auf die landschaftliche Umgebung zu mildern.

Im Süden des Planbereiches wird durch den nicht überbaubaren Geländestreifen Abstand zu einer kleinen Waldfläche gehalten. Spezielle Brandschutzvorkehrungen sind hier in Anbetracht der geringfügigen Fläche in Übereinstimmung mit dem Forstamt Celle nicht vorgesehen.

Mit Baugrenzen im Abstand von 5 m zu den Straßen bleiben Freiflächen erhalten, die von den Betrieben im eigenen Interesse gärtnerisch gestaltet werden sollten. Entlang der B 214 ist ein größerer Abstand erforderlich. Die Baugrenzen entsprechen hier etwa der Bauverbotszone an Bundesstraßen von 20 m ab Fahrbahnrand.

Entlang der Eisenbahnlinie halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 bzw. 10 m zur Bundesbahnfläche.

Der Abstand von 10m wurde gewählt, um eine beiderseits der Bahnanlagen befindliche Senke von der Bebauung freizuhalten. Da außerdem im Bereich der Kreuzung mit der Straße "Bruchkampweg" ein Sichtdreieck erforderlich ist, muß die Bebauung hier ohnehin einen entsprechenden Abstand einhalten.

Im Planbereich werden entlang der Bahnlinie keine weiteren Sichtflächen von der Bundesbahn gefordert.

Außer den o.g. Sichtwinkeln am Bahnübergang werden an den Einmündungen in die Bundesstraße (B 214) Sichtflächen durch Festsetzung als "von der Bebauung freizuhaltende Flächen" abgesichert, da sie für die Übersichtlichkeit des Verkehrs erforderlich sind.

Dabei wird bei den unbebauten Grundstücken von den verkehrlich optimalen Sichtflächen ausgegangen. An der geplanten Einmündung Bruchkampweg/B 214 wird mit Zustimmung des Straßenbauamtes unter Berücksichtigung der auf dem Eckgrundstück bestehenden gewerblichen Nutzung eine geringere Sichtfläche festgesetzt.

#### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Durch den Bebauungsplan sollen drei neue Zufahrtsmöglichkeiten von der Braunschweiger Heerstraße (B 214) geschaffen werden. Der Ausbau der Straße muß daher mit entsprechenden Abbiegespuren versehen werden.

Die erste Zufahrt entsteht durch eine neue, direkte Einmündung des "Bruchkampweges" in die B 214. Ein verbesserter Ausbau des Bruchkampweges ist ebenfalls vorgesehen.

Aufgrund eingegebener Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes ist eine Änderung des geplanten Ausbaus Bruchkampweg/Einmündung B 214 vorgenommen worden. Dadurch wird das angrenzende bebaute Grundstück in geringerem Maße für den Straßenausbau in Anspruch genommen.

Eine weitere Zufahrt soll der Erschließung des Geländes nordöstlich der Eisenbahn dienen. Diese aus mehreren Flurstücken bestehende Fläche befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Der Einmündungsbereich ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, damit eine verkehrsgerechte Anbindung an die B 214 gewährleistet werden kann. Dem individuellen Bedarf entsprechend kann die Erschließung durch eine weiterführende Straße auf privater Ebene ergänzt werden.

Die Hauptzufahrt zu den neuen Gewerbeflächen an der B 214 liegt südlich der Kreuzung mit der Bahn. Durch eine Erschließungsstraße (Planstraße A) wird von hier aus eine Verbindung zum Bruchkampweg hergestellt.

Damit diese Straße in einheitlicher Breite ausgebaut werden kann, ohne daß ein Engpaß entsteht, werden in geringem Ausmaß Grundstücksflächen von bebauten Gewerbegrundstücken am Bruchkampweg benötigt.

Die unbebauten Grundstücke im Planungsbereich südwestlich der Bahnlinie befinden sich im Besitz der Stadt Celle. Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Flurstücke kann daher durch die vorgesehene Straße sichergestellt werden.

Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, daß der Bedarf an kleineren Grundstücken überwiegt, könnte bei Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan eine weitere öffentliche Straße südwestlich an die Planstraße A angeschlossen werden, so daß die Aufteilung des Geländes in kleinere Grundstücke möglich wäre.

In den Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen sind die im öffentlichen Bereich vorzusehenden Flächen für den ruhenden Verkehr enthalten. Entlang des Bruchkampweges und der Planstraße A sind wechselseitig Parkplätze vorgesehen.

Außer den öffentlichen Straßenanschlüssen an die Bundesstraße (B 214) können hier andere Zu- oder Ausfahrten aus verkehrlichen Gründen nicht zugelassen werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen.

Einige vorhandene Feldwege werden in die Ausweisung als Gewerbegebiet einbezogen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben jedoch nach wie vor erreichbar.

Für die an die Bahnlinie angrenzenden Gewerbeflächen sollen nach Möglichkeit zukünftig Gleisanschlüsse geschaffen werden können. Da eine Abstimmung auf die Bedürfnisse der sich dort ansiedelnden Betriebe nicht erfolgen kann, ist es z.Z. nicht praktikabel, die Flächen für Anschlußgleise im Bebauungsplan auszuweisen.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch einen Versorgungsträger (Stadtwerke Celle).

Durch das geplante Gewerbegebiet verläuft eine oberirdische 20 KV-Leitung, die in Abstimmung mit den sich ansiedelnden Betrieben verkabelt und verlegt werden kann.

Eine Schmutzwasserkanalisation für das Plangebiet ist z.Z. noch nicht vorhanden. Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser über ein neues Pumpwerk dem Klärwerk zuzuleiten. Die Kanalisation wird entlang der B 214 an das Gebiet herangeführt. Um die Bundesstraße nicht mit Kanalbauarbeiten zu belasten, wird im Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche neben der Straße festgesetzt.

Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird die Regenwasserkanalisation ab Bruchkampweg in Richtung Süden zum neuen Feldgraben geführt.

Der neue Feldgraben leitet das Wasser über den Horstgraben zur Fuhse. Dazu wird der vorhandene Feldgraben aus Richtung Bockelskamp (Osten) an der Stelle, an der er die B 214 erreicht, durch die Bundesstraße mittels eines neuen Durchlasses geführt. Westlich der Bundesstraße verläuft er als offener Vorfluter nördlich des öffentlichen Weges (innerhalb der Bebauungsplangrenzen). Er kreuzt dann den Feldweg zur Ostseite hin und verläuft weiter als offener Graben unter Ausnutzung teilweise vorhandener Profile bis zur Einmündung in den Horstgraben. Der wassertechnisch ausreichende Horstgraben führt das Wasser des Feldgrabens ab zur Fuhse.

Der alte Feldgraben bleibt im Bebauungsplanbereich zwischen Eisenbahn und Gewerbefläche am Bruchkampweg als Sickergraben ohne Vorflut für die Anlieger erhalten.

Östlich der B 214 und südlich der Eisenbahnlinie (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace -I. Teil-) wird der alte Feldgraben mit umgekehrtem Gefälle zum neuen Feldgrabendurchlaß in der Bundesstraße geführt.

Für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind örtliche Versickerungsmöglichkeiten vorzusehen.

## 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 (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 5 der Gemarkung Altencelle für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen benötigt:

Teilfläche des Flurstückes	76/9	ca.	280 qm
" " "	76/11	ca.	400 qm
" " "	84/2	ca.	5 qm
" " "	76/7	ca.	130 qm
" " "	70/4	ca.	50 qm
" " "	70/5	ca.	100 qm
" " "	165/97	ca.	115 qm
" " "	134/65	ca.	280 qm
<u>insgesamt</u>		<u>ca.</u>	<u>1360 qm</u>

#### 7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes	ca. 32,70 ha
abzüglich Flächen für Bahnanlagen	<u>ca. 0,87 ha</u>
Brutto-Bauland	<u>ca. 31,83 ha</u>
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	<u>ca. 1,87 ha</u>
Netto-Bauflächen	<u>ca. 29,96 ha</u>

Das Verhältnis der öffentlichen Verkehrsfläche zur Netto-Baufläche beträgt ca. 6 % zu 94 %.

#### 8. Kostenübersicht

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden für den Erwerb und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche und einer zusätzlichen Anlage eines Regenwasserkanalsystems (Schaffung einer Vorflut) ca. 3.713.000,00 DM notwendig sein.

Davon hat die Stadt 575.600,00 DM zu tragen.

Die Kosten für den Ausbau des südlichsten Knotens sind hier nicht aufgeführt, da sie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 1. Teil "Gewerbegebiet an der B 214" angegeben sind.

Die Kosten sind ab 1985 im Investitionsprogramm vorgesehen.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
- Abt. Stadtplanung -  
Im Auftrag

*Görcke*  
(Görcke)  
Techn. Angestellte