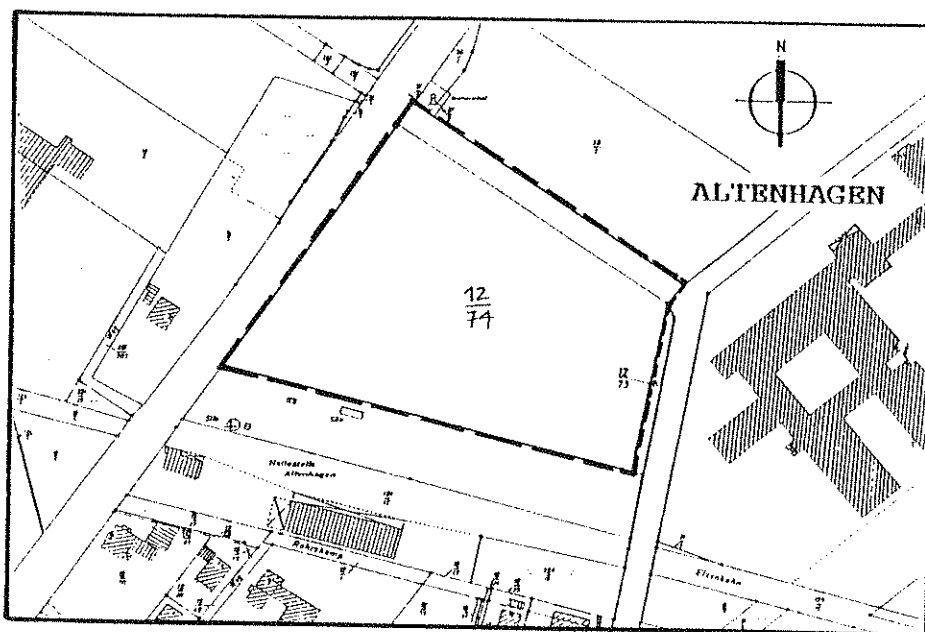


**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS BESTEHEND AUS
DEM VORHABEN- UND DEM ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 09 "GEWERBEHOF AM REIHERPFAHL", ALTENHAGEN**

GELTUNGSBEREICH



1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Reiherpfahl" ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines "Gewerbehofes" mit den dafür notwendigen Verkehrsanlagen zu schaffen.

Der Vorhabenträger, (im Folgenden Investor genannt), beabsichtigt, im Plangebiet Flur 1 der Gemarkung Altenhagen, Flurstück 12/74 mindestens 6 Gewerbebetriebe, darunter einen Betrieb für den Verkauf von KFZ-Bedarf und ein Restaurant zu errichten.

Im nördlichen Celler Stadtgebiet besteht ein Bedarf an Flächen für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe,

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtbauamt / Stadtplanung

die zur Stärkung des Gebietes beitragen werden und bisher auf Standorte in anderen Ortsteilen und Gemeinden ausweichen müssen.

Die Fläche des Plangebietes wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Auswirkung der Planung auf die verkehrliche Situation, Natur und Landschaft und die städtebaulichen Belange müssen in einem rechtlichen Planverfahren geklärt werden. Eine Bebauung gem. § 34 BauGB wäre infolgedessen nicht zulässig.

Zur Beschleunigung des Verfahrens und da es sich um ein konkretes Vorhaben eines privaten Investors handelt, wurde gem. § 12 BauGB zur Schaffung des neuen Planungsrechtes die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt.

Der Vorhaben- und der Erschließungsplan sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Geltungsbereich:

Südliche, östliche und westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 12/74, Nordgrenze der Straße "Am Reiherpfahl" (Flurstück 205).

1.2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Celle entwickelt.

Der Standort des Plangebietes eignet sich aufgrund seiner Lage hervorragend für die Ansiedlung der oben beschriebenen Betriebe.

Die notwendigen Verkehrsverbindungen sind durch die Lage an der B 191 und die Busverbindungen der gegenüberliegenden Berufsschule gegeben.

Störungen des südlich gelegenen Wohngebietes werden durch die ausreichenden Abstände und durch die Staffelung der Baugebietes -Gewerbegebiet und Mischgebiet- vermieden.

Am 19.05.1997 wurde im Bau- und Planungsausschuß der Stadt Celle und am 10.06.1997 im Verwaltungsausschuß der Stadt Celle der Aufstellungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 09 Gewerbehof "Am Reiherpfahl" gefasst.

Gleichzeitig wurde ein bestehender Aufstellungsbeschluß des Verwaltungsausschusses für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 04 Baumarkt "Am Reiherpfahl" vom 26. 09.1995 aufgehoben.

...

Der Investor beauftragte daraufhin im Frühjahr 1997 das Büro Dr. Otto + Partner in Celle mit der Ausarbeitung eines neuen städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet.

Daraufhin wurde ein neues Konzept zur Nutzung des Plangebietes gefunden, daß nun zur Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes geführt hat.

1.3 PLANGEBIET

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Die derzeit unbebaute Ackerfläche ist eben und verfügt über keine besonderen naturräumlichen Merkmale.

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Celle, im Ortsteil Altenhagen.

Westlich des Plangebietes, jenseits der B 191 befindet sich ein Gewerbegebiet, östlich und nördlich grenzt das Gelände der Berufsschule und südlich ein Lagerplatz der Osthannoverschen Eisenbahn mit einem Landhandel an das Plangebiet an.

2.0 PLANINHALT

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von mind. 4 kleineren Gewerbebetrieben aus der Kategorie der nicht bzw. nicht wesentlich störenden Betriebe in einem Mischgebiet sichern.

Im GE soll ein Restaurant mit bis zu 200 Sitzplätzen und ein Betrieb zum Verkauf von Kfz-Bedarf mit einer Nutzfläche von maximal 800 m² inkl. Lager errichtet werden.

Durch die Auflistung unzulässiger Warengruppen im Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen B-Plan werden innenstadtrelevante Sortimente in den Betrieben des Plangebietes ausgeschlossen.

Der Durchführungsvertrag soll die Realisierung des Vorhabens gemäß den festgestellten Inhalten und innerhalb festgesetzter Fristen sichern.

2.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Planungskonzept sieht eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten in kleineren Betrieben vor. So entsteht ein Gewerbehof, der sich in angemessener Entfernung zu den vorhandenen Wohngebieten Altenhagens, in direkter Nachbarschaft zur berufsbildenden Schule,

dem OHE-Gelände und dem Gewerbegebiet westlich der Lüneburger Heerstraße (B 191) städtebaulich sinnvoll in seine Umgebung einfügt.

Der Betrieb zum Verkauf von Kfz-Bedarf und das Restaurant befinden sich gut sichtbar und direkt an der B 191, werden jedoch aus verkehrstechnischen Gründen nicht über diese Straße erschlossen.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße "Am Reiherpfahl", die innere Erschließung über eine private Erschließungsanlage mit Wendemöglichkeit.

Parallel zum nördlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an das Gelände der OHE-Linie und des Landhandels, ist eine 6 m breite Anpflanzung als ökologische Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (siehe unter Emissionen).

Nicht alle Grundstücke können über die private Erschließungsstraße erschlossen werden. Im östlichen Randbereich wird ihre Zufahrt direkt von der Straße "Am Reiherpfahl" erfolgen.

Die Umwandlung des Ackerlandes in Bauland führt zu einem Eingriff in naturschutzrechtlichem Sinn (§ 8, Abs. 1, BNatSchG und § 1a BauGB).

Die Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsmaßnahmen wird im Grünordnungsplan, der Anlage zu dieser Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dargestellt.

Die Ansiedlung des Gewerbehofes hat eine Erhöhung der Verkehre in mittelbarer Nähe des Plangebietes zur Folge.

Die Einmündung der Straße "Am Reiherpfahl" in die B 191 wird durch eine Linksabbiegespur erweitert, damit der Linksabbiegeverkehr sich reibungslos auf die B 191 einfädeln kann.

Insgesamt sind für die geplanten Betriebe mindestens 53 Stellplätze auf den Privatgrundstücken und 5 Einstellplätze für die Öffentlichkeit in der privaten Erschließungsfläche notwendig.

2.2 NUTZUNGSFESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN

Rechtsgrundlagen:

Es gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Ausnahme der Festsetzung MB in der jeweils letztgültigen Fassung.

...

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage und Umgebung im westlichen Grundstücksteil längs der B 191 als Gewerbegebiet und im östlichen Grundstücksteil als besonderes Mischgebiet festgesetzt.

Um Konflikte zwischen bestehenden gewerblichen Nutzungen und dem Wohnen im geplanten Mischgebiet zu vermeiden, wurde das Wohnen eingeschränkt. Laut Durchführungsvertrag beabsichtigt der Vorhabenträger "... mindestens 4 Betriebsstätten einschließlich einer jeweiligen eigenen Wohnung im besonderen Mischgebiet. . . ". Die Festsetzung des MB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten Nutzung. Im besonderen Mischgebiet sind Wohngebäude nur zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Zum Schutz vor den Staubemissionen des Landhandels auf dem benachbarten Flurstück 12/9 sind Wohngebäude und Restaurationsbetriebe im Umkreis von 35 m zur vorhandenen Siloanlage ausgeschlossen, solange von dieser Anlage Emissionen ausgehen können.

Als Höchstmaß gelten folgende Festsetzungen:

GE: GRZ 0,4
BMZ 5,0
OK 10,0 m

MB: GRZ 0,4
GFZ 0,6
OK 10,0 m

Größe des Plangebietes:	18.500 m ²
Öffentliche Erschließungsfläche:	1.650 m ²
private Erschließungsfläche:	1.550 m ²
Privatgrundstücke:	15.300 m ²
überbaubare Fläche maximal:	6.200 m ²

Es gelten in der abweichenden Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise, die Länge von 50 m für Gebäude darf überschritten werden.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich 1- bis 2-geschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von bis zu 10 m (Schule).

Um das Einfügen der geplanten Gebäude in die vorhandene Umgebung in Bezug auf ihre Höhe zu gewährleisten, darf die Oberkante der geplanten Gebäude ein Maß von 10 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsfläche nicht überschreiten, ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der Höhe durch Nebenanlagen wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, untergeordnet Dachteile, Lüftungseinrichtungen und ähnliches.

Überbaubare Fläche:

Es wurden durch Baugrenzen überbaubare Flächen festgesetzt, die eine gewisse Flexibilität bei der Lage der Baukörper gewährleisten. Die Abstandsflächen werden in Teilbereichen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Randbereich vorgehalten.

Grundstücksgrößen:

Die Gewerbebetriebe erhalten jeweils eine Grundstücksgröße von ca. 1.500 m². Der Gastronomiebetrieb mit bis zu 200 Sitzplätzen wird auf einer Fläche von ca. 3.000 m² errichtet, ebenso der Verkauf von Kfz-Bedarf mit einer Nutzfläche von maximal 800 m² inkl. Lager.

2.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN, BESTANDSBEWERTUNG

Auf der Grundlage der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie werden für das Plangebiet als Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe folgende Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (siehe Anlage) gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und 25 getroffen:

- Festsetzung von Pflanzflächen zur Randeingrünung (Feldhecke) auf privaten Grundstücken als Beitrag zum Eingriffs-Ausgleich.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken. Hierbei sollen Beeinträchtigungen ausgeglichen, bzw. minimiert werden, sowie die ökologischen Ziele, wie Durchgrünung, Entwicklung heimischer Gehölzbestände, Verbesserung der Lufthygiene und Sicherung offener Bodenfläche als Kleinlebensräume und zur Versickerung von Oberflächenwasser, berücksichtigt werden.
- Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung.

2.4 INFRASTRUKTURELLE ERSCHLIESSUNG

2.4.1 BAUBESCHREIBUNG

Baugrundverhältnisse

Bezüglich der örtlichen Baugrundverhältnisse liegt ein Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH (ifs) vom April 1996 sowie eine Bodenunter-

...

suchung von Götte und Sehrbrock (G + S) vom August 1997 vor, welche Aussagen über die anstehenden Böden in Bezug auf die Bodenarten, die Frostepfindlichkeit und die Durchlässigkeitsbeiwerte machen.

Im Rahmen der Untersuchungen der ifs wurden 2 Bohrstellen (B1, B2) in der östlichen und westlichen Hälfte der Parzelle 12/74 niedergebracht.

Danach wurde folgender Schichtenbau festgestellt:

B1

mittel- bis feinsandiger Oberboden	- 65 cm
sandiger Ton	- 95 cm
lehmgiger Sand	- 120 cm
sandiger Ton	- 200 cm

Die hohe Lagerungsdichte der unteren Schichten verhinderte ein tieferes Bohren.

B2

sandige Bodenschichten (Mittelsande)	- 132 cm
-----------------------------------------	----------

Der Mittelsand weist eine hohe Lagerungsdichte auf, so daß auch hier keine tieferen Bohrungen vorgenommen werden konnten.

Stau- oder Grundwasser wurden bei beiden Bohrungen nicht angetroffen. Für den dichten lehmigen Unterboden ist jedoch zeitweilig mit Staunässe zu rechnen.

Parallel zu den Bodensondierungen wurde die Versickerungsleistung nach dem "open-end-Verfahren" ermittelt. Danach wurden folgende Durchlässigkeitsbeiwerte k ermittelt:

B1	keine Versickerung erkennbar
B2	$3,1 \cdot 10$

Die zusätzlichen von G + S durchgeführten Untersuchungen zeigen in allen drei niedergebrachten Bohrungen eine durchgängige Lehm-/Tonschicht (TL, TM) welche den Schluß zulassen, daß es sich bei der Bohrung B2 der ifs um eine Sand-/Kieslinse innerhalb der Ton-/Lehmschichten handelt. Nur die Bohrung B1 von G + S zeigt Anteile von Sand-/ Kiesschichten.

Tragfähigkeit

Der anstehende Boden ist nach DIN 1054 als nicht tragfähig und gem. ZTVT-Stb 94 als frostepfindlich (F 3) einzustufen und gegen trag- und verdichtungsfähiges sowie frostsicheres Material auszutauschen.

2.4.2 VERKEHRSANLAGEN

Äußere Erschließung

...

Das Plangebiet wird im Osten und Norden von der Straße "Am Reiherpfahl", im Westen durch die "Lüneburger Heerstraße" (B 191), und im Süden durch die Bahnstrecke der OHE begrenzt.

Die Anbindung des Gebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Am Reiherpfahl" an die B 191.

Für die Anbindung an die B 191 wird im Rahmen der Erschließung die Aufweitung der Straße "Am Reiherpfahl" um ca. 3,75 m nach Süden vorgesehen, um eine Linksabbiegespur in einer Breite von 3,00 m anzulegen, welche den Verkehrsfluß innerhalb des Knotens verbessern soll. Aufgrund der Verkehrsbelastung der B 191 (DTV 11.000 Kfz/d) und der Tatsache, daß über die Straße "Am Reiherpfahl" die Berufsbildenden Schulen I des Landkreises Celle erschlossen wird, wurde im Vorfeld eine Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt B 191/ "Am Reiherpfahl" durchgeführt. Diese Berechnung hatte zum Ergebnis, daß der Knoten auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen prognostizierten Verkehre durch den Gewerbehof eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist und keine Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich ist.

Im Einvernehmen mit der Stadt Celle wird die Verkehrsbelastung an o. g. Knoten über einen Zeitraum von 5 Jahren durch jährliche Verkehrszählungen beobachtet und ein Nachweis entsprechend dem "Merkblatt zur Berechnung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen" durchgeführt.

Sollte dieser Nachweis die Erfordernis einer LSA ergeben, wird diese durch den Investor nachgerüstet.

Die Erschließung (ggf. zu installierende Verkehrsampel) ist durch eine entsprechende Bürgschaft, die im Durchführungsvertrag festgelegt ist, gesichert.

Es wird eine Ausschilderung der Str. "Am Reiherpfahl" erfolgen. Der Straßenabschnitt zwischen OHE-Bahnlinie und "Lachtehäuser Str." wird für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur für Anlieger einschließlich Schule und Linienverkehre freigegeben. Die Fahrtrichtung "Brandweg" wird in Richtung der Straße "Am Reiherpfahl" und B 191 als abknickende Vorfahrt gemäß StVO eingerichtet. Die Umbenennung des Teilstückes der Straße "Am Reiherpfahl" ab dem Bereich Bahnlinie OHE obliegt den politischen Gremien.

Verkehrslärm

Bei dem geplanten Gaststättenbetrieb wird derzeit davon ausgegangen, daß sich Besucheran- und abfahrten bis 22.00 Uhr ergeben und danach nur mit max. 10 Kfz/h zu rechnen ist, so daß die Lärmemissionen insbesondere nachts die Grenzwerte für Mischgebiete nicht überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH, Hamburg vom April 1998 hat ergeben, daß lediglich in der

...

als Gewerbegebiet ausgewiesenen Planflächen passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Der Vorhabenplan wurde durch entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung:

1. Parkplatz

- Der nördlich des Plangebietes gelegene Parkplatz trägt auch zu den Lärmimmissionen bei.
Die Berechnungen ergaben nur geringe Beurteilungspegel. Am nördlichen Rand des Plangebiets liegen die lautesten Beurteilungspegel am Tage unter 55 dB(A) und in der Nacht unter 48 dB(A). Damit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete bereits unterschritten bzw. eingehalten. An der Baugrenze betragen die Beurteilungspegel tags 49 dB(A) und nachts 42 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"/4/ für allgemeine Wohngebiete werden unterschritten.

2. Schienenverkehr

- Für den Bahnübergang ergaben die Berechnungen nur sehr geringe Beurteilungspegel. Am Rande des Plangebietes liegen die lautesten Beurteilungspegel am Tage unter 35 dB(A) und in der Nacht unter 24 dB(A). Damit werden bereits die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"/4/ deutlich unterschritten.
- Im geplanten Mischgebiet des Gewerbehofes werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete flächendeckend eingehalten.
- Im Westteil der Planflächen, im geplanten Gewerbegebiet werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete nahezu überall eingehalten. Lediglich bei Bebauung des Geländes bis an die westliche Baugrenze heran, kann es durch Reflexionseffekte zu geringfügigen Überschreitungen der Grenzwerte an den Westfassaden der geplanten Gebäude kommen.
- Die zusätzlichen Belastungen durch den nördlich des Plangebiets gelegenen Parkplatz sind nur sehr gering und haben hinsichtlich der Gesamtimmissionssituation keinen nennenswerten Einfluss.

Fazit:

Die vorliegende lärmtechnische Untersuchung hat gezeigt, daß dem Vorhaben zum Gewerbehof "Am Reiherpfahl" in Altenhagen aus lärmtechnischer Sicht kaum etwas entgegen spricht.

Lediglich die Bebauung an der Westgrenze des Plangebietes ist Immissionen hauptsächlich durch die Bundesstraße B 191 ausgesetzt, wobei die Beurteilungspegel am Rande der zu bebauenden Fläche geringfügig die Grenzwerte der 16. BImSchuV überschreiten. Dies sollte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden, indem ggf. lärmempfindliche Nutzungen (Büros, Bedienstetenwohnungen usw.) in der geplanten als Gewerbegebiet

...

ausgewiesenen Planflächen durch geeignete Vorschläge zur Gestaltung der Grundrisse oder mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichend geschützt werden.

Innere Erschließung

Das Flurstück 12/74 wird in 7-8 Teilflächen aufgeteilt. Eine im Osten gelegene Teilfläche wird direkt von der Straße "Am Reiherpfahl" erschlossen. Die restlichen Parzellen werden über eine neu herzustellende private Stichstraße mit einer LKW-Wendeanlage erschlossen. Diese private Stichstraße wird ca. 60 m vom Fahrbahnrand der B 191 abgesetzt und an die Straße "Am Reiherpfahl" angebunden.

Der Querschnitt der Stichstraße ergibt sich wie folgt:

Versickerungsmulde	1,75 m	
Parken/ Grün		2,50 m
Fahrbahn		6,50 m
Parken/ Grün		2,50 m
<u>Versickerungsmulde</u>	<u>1,75 m</u>	
Gesamt		15,00 m

Entsprechend der RStO 86/89 erhalten die Fahrbahn und die Parkflächen einen Aufbau der Bauklasse III.

Fahrbahn	
bit. Deckschicht	4 cm
bit. Binderschicht	4 cm
bit. Tragschicht	10 cm
Schottertragschicht	15 cm
<u>frostsicheres Material</u>	<u>37 cm</u>
Gesamtaufbau	70 cm

Parken	
Park-Öko-Pflaster	8 cm
Pflastersand	3 cm
Schottertragschicht	20 cm
<u>frostsicheres Material</u>	<u>39 cm</u>
Gesamtaufbau	60 cm

2.4.3 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bezüglich der Planung und Ausführung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen Abstimmungsgespräche geführt worden. Die Erschließung des Gebietes ist gesichert. Die Leitungen werden baubegleitend mitverlegt.

...

Schmutzwasserentsorgung

In dem östlichen Abschnitt der Straße "Am Reiherpfahl" ist ein Schmutzwasserkanal KS DN 200 Stz. vorhanden. An diesen Kanal werden die westlichen Parzellen direkt angeschlossen. Die restlichen Parzellen werden über einen neu zu verlegenden Kanal DN 200 Stz. mit Anschluß an den vorhandenen Kanal entwässert. Im Bereich der Stichstraße wie auch auf dem nördlichen Teilstück wird ein Übergabeschacht angeordnet, an den die SW-Leitungen der Privatfläche anbinden.

Als Rohrmaterial ist Steinzeug vorgesehen. Das Mindestgefälle in den Anfangshaltungen beträgt 1:200, die weiterführenden Haltungen werden mit mindestens 1:350 verlegt.

Die Übergabeschächte werden aus Betonfertigteilen mit geschlossenem Gerinne und Reinigungsklappen hergestellt.

Die Sohltiefe der Übergabeschächte wird auf allen Teilstücken mind. 1,20 m - 1,50 m unter Terrain betragen.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund der anstehenden sandigen Ton- und Lehmböden ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nicht möglich. Aus diesem Grunde wird nach Rücksprache mit der Stadt Celle und entsprechend einer Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom Januar 1997 zu dem Plangebiet eine Einleitung in den vorhandenen RW-Kanal DN 300 B in der Straße "Am Reiherpfahl" mit maximal 1 l/s vorgesehen. Um ein entsprechendes Stauvolumen vorhalten zu können, wird in den Nebenanlagen der Stichstraße ein Mulden-Rigolen-System mit einer entsprechenden Abflußdrosselung angeordnet. Die Muldenflächen werden mit einer Breite von 2,00 m und einer Tiefe von etwa 30 cm im Seitenstreifen hinter den vorgesehenen Parkplatzflächen angeordnet. Der oberirdische Zufluß zu den Mulden erfolgt über die Straßenfläche bzw. die geplanten Parkplatzflächen. Die zugehörigen Rigolenkörper werden mit einer Sickerrohrleitung versehen, die den Anschluß an den bestehenden RW-Kanal herstellt.

Darüberhinaus müssen auf den vier nördlichen Privatflächen ebenfalls Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen werden, da auch hier aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich ist und der direkte Anschluß an einen bestehenden Kanal nicht hergestellt werden kann. Diese Mulden-Rigolen-Systeme erhalten einen Überlauf an die geplanten Rigolen im Bereich der Stichstraße mit einem Drosselabfluß von 1 l/s.

...

Die beiden südlich gelegenen Grundstücke erhalten einen direkten Anschluß an den Regenwasserkanal in der Straße "Am Reiherpfahl" mit der entsprechenden Abflußdrosselung auf $Q_d = 1 \text{ l/s}$.

Um ein Zuwurzeln des Rigolensystems zu verhindern, werden nur flachwurzelnende Bäume im Rigolenbereich angeordnet. Im Bereich der Bäume wird die Rigole als geschlossenes Rohr geführt.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird von den Stadtwerken Celle geplant und ausgeführt.

In der Straße "Am Reiherpfahl" ist eine Trinkwasserleitung DN 200 vorhanden, welche zur Versorgung des Plangebietes ausreichend ist.

Im Rahmen der Herstellung der Linksabbiegespur an der Einmündung B 191 ist ein Unterflurhydrant in die Nebenanlagen zu verlegen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung.

Es werden 1600 l/min. über einen Zeitraum von 3 Stunden benötigt.

In unmittelbarer Nähe sind 2 Hydranten vorhanden, die Entfernung zum nächsten Objekt darf 150 m nicht überschreiten. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird deshalb ein weiterer Hydrant innerhalb der privaten Erschließungsfläche angeordnet und im Vorhabenplan dargestellt.

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung wird von der Stromversorgung Ost-Hannover (SVO) sichergestellt.

Eine 0,4 KV-Leitung ist entlang der B 191 und eine 20 KV-Leitung im nördlichen Abschnitt der Straße "Am Reiherpfahl" vorhanden.

Gasversorgung

Es ist beabsichtigt das Plangebiet gastechnisch zu erschließen. Entsprechende Leitungen sind im Bereich der B 191 vorhanden und können den Bedarf des Gebietes unproblematisch abdecken.

Die Stadtwerke Celle verlegen entsprechende Leitungen im Zuge des Ausbaus mit.

Telekom

Die Leitungen der Telekom werden baubegleitend mitverlegt. Die Versorgung ist über vorhandene Leitungen entlang der B 191 gesichert.

Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Stichstraße (privat) wird über die Elektroversorgung (siehe Elektroversorgung) sichergestellt.

Im Bereich der Einmündung B 191 ist die vorhandene Straßenbeleuchtung ausreichend.

2.4.4 KINDERSPIELPLATZ

Nach dem vorgelegten Konzept ist mit der Ansiedlung von max. 6 Wohneinheiten im Mischgebiet zu rechnen. Das Wohnen ist grundsätzlich an gewerbliche Nutzungen gebunden.

Auf die Einrichtung eines Kinderspielplatzes für 6 - 12 jährige wird wegen der Art der Wohnungen gem. § 5 (1) Nr. 1 und gem. § 5 (2) Nds: SpielplG. verzichtet, da die wenigen Kinder, die dort leben werden, mit Grünflächen in der Umgebung gut versorgt sind.

3.0 AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Schaffung des Gewerbehofes wird einem bestehenden Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe entsprochen.

Innerhalb des Mischgebietes sind Betriebe der Kategorie nicht bzw. nicht wesentlich störend zulässig. Diese Betriebe sind verträglich mit den angrenzenden Nutzungen. Die Ansiedlung führt zu einer sinnvollen Abrundung des Siedlungsbildes und Ortsrandes von Altenhagen.

3.2 EMISSIONEN

Untersuchungen der Emissionen des Landhandels durch die Lärmkontor GmbH, Hamburg im April 1998 haben ergeben, daß die vom Gelände des Landhandels beim Umschlag der Düngemittel entstehenden Staubimmissionen und Staubschläge die künftigen Nachbarn auf dem Gelände des Gewerbehofes "Am Reiherpfahl" benachteiligen oder belästigen können.

...

Bei den Beladungs- und Entladungsvorgängen der Fahrzeuge mit staubenden Düngemitteln (hier: Hüttenkalk, Thomas-kalk und Konverterkalk) an den Silos entsteht relativ grobkörniger Staub. Dieser zeichnet sich u. a. dadurch aus, daß er gut impaktiert wird. Das heißt, bei Umlenkung an Hindernissen wird der Staub zu einem großen Teil abgelagert.

Die filternde Wirkung von zum Beispiel dichtem Buschwerk auf Stäube hat um so größere Wirkung je gröber der Staub ist.

Im vorliegenden Fall heißt das, daß bei Umsetzung von Maßnahmen zur Begrünung für die südliche Grenze des Plangebietes mit deutlicher Minderung der Staubimmissionen und Staubbiederschläge zu rechnen ist, wenn diese:

- ausreichend dicht sind und damit eine filternde Wirkung haben,
- eine Höhe erreichen, die deutlich über der Emissionshöhe von ca. 3 m liegt und
- in westlicher bzw. östlicher Richtung soweit über den Emissionsort (Standort der Silos) hinaus reichen, daß auch bei schrägem Windeinfall die filternde Wirkung der Feldhecke gesichert ist.

Die Ergebnisse des Gutachtens -Untersuchung der Emissionen des Landhandels- sind durch folgende Festsetzungen im Plan eingearbeitet worden:

Im Grünordnungsplan ist eine mindestens 6 m hoch wachsende, dichte Feldhecke vorgesehen, die diese Voraussetzung erfüllt, sobald sie die Immissionshöhe überschritten hat.

Die Staubrichtwerte werden ohnehin nur geringfügig überschritten, so daß bei deutlicher Minderung eine Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt ist.

Zusätzlich ist das Wohnen im Umkreis von 35 m zur vorhandenen Siloanlage auf dem Flurstück 12/9 ausgeschlossen, solange Emissionen von dieser Anlage ausgehen können.

3.4 AUSWIRKUNG AUF DIE VERKEHRSSITUATION

Der Anschluß an das vorhandene Erschließungssystem wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

Im Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenplan wird festgelegt, daß unter Mitbeteiligung des Investors eine Lichtsignalanlage am Verkehrsknotenpunkt B 191/"Am Reiherpfahl" errichtet wird, wenn dies innerhalb von 5 Jahren ab Betriebsbeginn auf dem letzten "Vorhabengrundstück" oder vorher notwendig wird (siehe Durchführungsvertrag).

Zum Schutz der Wohnbevölkerung wird in Absprache mit dem Tiefbauamt, eine Ausschilderung der Str. "Am Reiherpfahl" erfolgen (siehe 2. 4. 2).

...

3.5 AUSWIRKUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Die Anwendung der Eingriffsregelung führt zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft regelt (siehe Punkt 2.3).

3.6 ALTLASTEN

Nach den vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen ist der Stadt Celle im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Altablagerung und kein Altstandort bekannt.

3.7 AUSWIRKUNG AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Celle und dem Investor stellt sicher, daß für den Haushalt keine Aufwendungen entstehen. Soweit Aufwendungen für die Aufstellung des Planes und Vertrages entstehen, werden sie vom Vorhabenträger übernommen.

Celle, 07.09.1998

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

"GEWERBEHOF-
AM REIHERPFALH"

ohne Maßstab

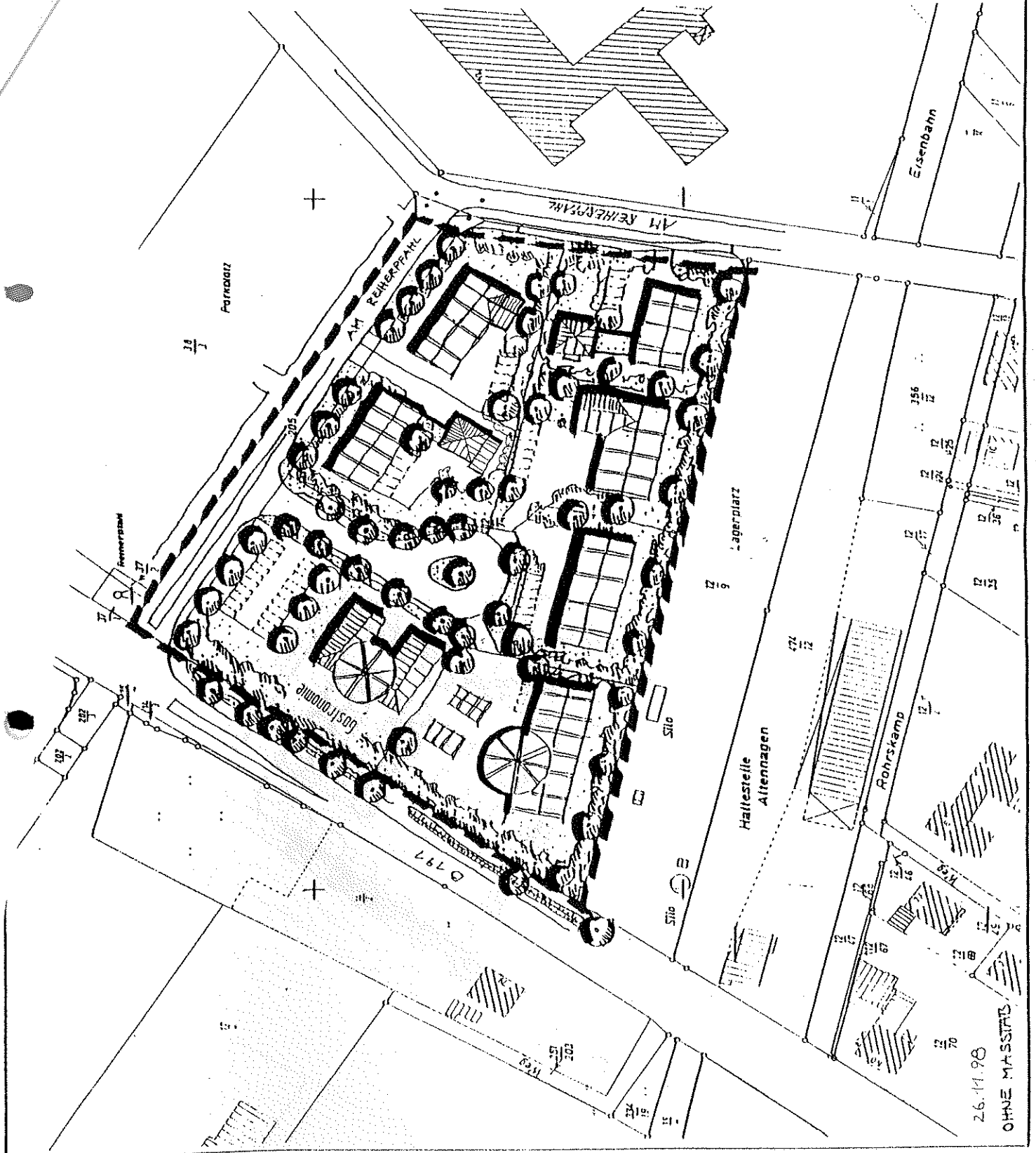
STÄDTTECHNISCHES
KONZEPT

MASSNAHMENTRÄGER

Gewe-Häuser-Ges. GmbH
Hannoversche Straße 30
30559 Celle

PLANUNG

Dr. Otto - Partner
Friedenstraße 21
30559 Celle



26.11.98

OHNE MASSSTAB

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUGEBIETSRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE



STRASSE / WEG
EXTENSIV-MASSIV



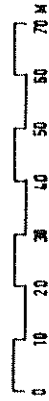
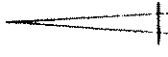
VORH. BAUM

VORH. BAUM- UND STRAUCHGRUPPE

GEPL. BAUM

GEPL. STRAUCHPFLANZUNG

GEPL. FELDHECKE



GRÜNDUNGSPLAN

ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEHOF AM REIHERPFÄHL"
STADT CELLE, OT ALTENHAGEN

Bezeichnung: Entwurf

Maßstab: Ohne Maßstab

Auftraggeber: CEME-Häuser-Celle GmbH
Hannoversche Straße 30
29221 Celle

Planung: Dipl.-Ing. Siegmund Benr
Landschaftsarchitekt: BDIA
Sattelhofweg 2 a, 29221 Celle
Tel. 05141-83336/fax: 86732

Datum: 15.08.97/12.09.97/20.08.98

