

# **zur PLANURKUNDE** gehörend **Stadtbaureamt / Stadtplanung**

## Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 16 Ace (1. Teil) der Stadt Celle  
"Gewerbegebiet an der B 214" in der Fassung vom 15.08.1983.

### 1. Plangebiet

Das Gebiet umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 5, Gemarkung Altencelle:  
162/96, 90/1, 60/1, 59/1 (Bundesstraße 214); 60/2 und Teilflächen der Flurstücke 59/2 und 90/2. Von den beiden letztgenannten Flurstücken werden die Flächen ausgeklammert, die sich in nordöstlicher Verlängerung des Flurstückes 57 befinden.

### 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 den letzten Jahren in der Stadt Celle als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen sind bis auf wenige kleinere Bereiche an Gewerbebetriebe vergeben. Das Angebot an Gewerbegrundstücken - vor allem für Betriebe mit größerem Flächenbedarf - soll mit der Ausweisung dieser verkehrsgünstig gelegenen Flächen in Altencelle verbessert werden.

Mit dem ersten Teil des Bebauungsplanes wird zunächst eine Fläche beplant, die durch die B 214 von dem übrigen Gebiet getrennt ist. Hier kann schon vorgezogen vor dem Gesamtgebiet eine Fläche für Ansiedlungswillige zur Verfügung gestellt werden, da diese Teilfläche verhältnismäßig schnell verkehrlich erschlossen werden kann.

### 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 nahegelegenen Wohngebiete festzustellen.

Mit diesem Bebauungsplan wird, wie mit weiteren Plänen in den umliegenden Bereichen, ein auf dem Gutachten basierendes Konzept verfolgt. Es soll damit 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 die Bebauung bis zu drei Vollgeschossen 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 das Bauordnungsrecht ausreichende Regelungen gegeben sind.

Die Ausnutzungsziffern (Grundflächenzahl 0,6 / Geschoßflächenzahl 1,2) stimmen mit den Planungen für die umliegenden Gewerbegebiete überein. In diesem Gewerbegebiet, das am Ortsrand liegt und unmittelbar an landschaftliche Bereiche angrenzt, soll die Höchstaussnutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft werden. Da die Gewerbebetriebe für verschiedene Zwecke auch Freiflächen benötigen, werden die festgesetzten Ausnutzungswerte trotzdem weitestgehend dem Bedarf gerecht.

Die Möglichkeiten, die Gebäude auf den Grundstücken anzuordnen, werden planungsrechtlich nur entlang der Verkehrsflächen und zum Rande des Baugebietes hin durch Baugrenzen eingeschränkt.

Entlang der B 214 entspricht die Baugrenze etwa der Bauverbotszone an Bundesstraßen von 20 m ab Fahrbahnrand.

An den ostwärtigen Rand des Gewerbegebietes grenzt in einer Länge von ca. 200 m eine Waldfläche an. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (begrenzte Ausdehnung der bewaldeten Fläche, Zugänglichkeit von mehreren Seiten) wird hier in Abstimmung mit dem Forstamt Celle auf die Anlage eines Feuerschutzstreifens verzichtet. Stattdessen ist zum einen eine nicht überbaubare Fläche von 10 m Tiefe als Abstandsfläche vorgesehen; zum anderen sollen hier nach den Angaben der örtlichen Feuerwehr geeignete ersatzweise Vorkehrungen (Hydrant/Brunnen) getroffen werden.

#### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt durch eine verkehrsgerechte Anbindung an die B 214 dort, wo auf der gegenüberliegenden Seite die Erschließungsstraße für das übrige Gewerbegebiet in die Bundesstraße einmünden soll. Dazu wird die B 214 mit den erforderlichen Abbiegespuren versehen.

Für das Gewerbegebiet im 1. Teilbereich des Bebauungsplanes wird nur die Straßeneinmündung vorgesehen, da beabsichtigt ist, die gesamte Fläche an einen einzelnen Betrieb zu vergeben. Eine öffentliche Straße weiter in das Gebiet hineinzuführen, ist somit nicht erforderlich. Auf die Ausweisung von

Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum kann ebenfalls verzichtet werden, da ein unmittelbar an der B 214 gelegener Betrieb leicht auffindbar ist und Besucher sofort das Betriebsgelände anfahren werden.  
Durch ein Zu- und Ausfahrtsverbot in den übrigen Bereichen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, wird eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Für die Gewerbefläche soll zukünftig nach Möglichkeit ein Gleisanschluß geschaffen werden können. Da eine Abstimmung auf die Bedürfnisse des sich dort ansiedelnden Betriebes noch 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).

Der Anschluß des Gebietes an das öffentliche Schmutzwasser-Entsorgungsnetz ist vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Seitenräume der B 214 entwässert. Ein Regenwasserkanal ist somit für die Erschließung des Geländes nicht notwendig.

#### 6.) Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden keine privaten Grundstücksflächen benötigt.

#### 7.) Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes (Brutto-Bauland) ca. 5,22 ha

abzüglich

öffentliche Verkehrsflächen: ca. 1,38 ha

Netto-Baufläche ca. 3,84 ha

Das Verhältnis der öffentlichen Verkehrsflächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 26 % zu 74 %.

#### 8.) Kostenübersicht

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen: ca. 435.000,00 DM.  
In diesen Kosten ist der Ausbau des Knotenpunktes der B 214 mit enthalten, der auch der Erschließung des 2. Teiles des Bebauungsplanes dienen soll.


Der von der Stadt Celle zu tragende Kostenanteil beträgt 417.000,00 DM.

9.) Vorgesehene Finanzierung

Das Vorhaben wird im Investitionsplan ab 1984 aufgenommen.

90

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

  
(Schöte)  
Ltd. Baudirektor