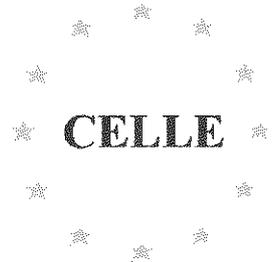


Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 7 Ace
1. Änderung (Neufassung)

„In den Bergen“

Begründung



Übersicht ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

zur **PLANURKUNDE** gehörig
~~Stadtbaumeister/~~ Stadtplanung

Stadt Celle · Der Oberstadtdirektor
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -

Satzung

INHALT

1.	<u>GELTUNGSBEREICH</u>	2
2.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	2
3.	<u>VERFAHREN</u>	2
4.	<u>LAGE DES PLANGEBIETES</u>	2
5.	<u>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</u>	3
6.	<u>INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	3
7.	<u>ANGABEN ZUM BESTAND</u>	4
8.	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	4
9.	<u>EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT</u>	5
10.	<u>PLANINHALT</u>	5
11.	<u>EMISSIONEN / IMMISSIONEN</u>	7
12.	<u>ERSCHLIEBUNG</u>	7
13.	<u>STÄDTEBAULICHE WERTE</u>	8
14.	<u>REALISIERUNG</u>	8
15.	<u>HINWEISE</u>	8

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der „Industriestraße“ im Norden, dem „Bleckenweg“ im Westen, der Bahnlinie Celle- Gifhorn im Süden und dem von der „Industriestraße“ nach Süden abzweigenden Weg.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

3. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.03.2001 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 7 Ace der Stadt Celle „In den Bergen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 Ace „In den Bergen“ wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 18.12.2001 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 Ace „In den Bergen“ und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 Ace „In den Bergen“ und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2002 bis 07.02.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 7 Ace „In den Bergen“ nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

4. Lage des Plangebietes

Altencelle liegt ca. 3,5 km südöstlich des Stadtzentrums von Celle. Der Ortsteil wird von der Bundesstraße B 214 durchquert, die das Mittelzentrum Celle mit dem Oberzentrum Braunschweig verbindet.

Durch die Bundesstraße ist Altencelle gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Altencelle hat derzeit ca. 5.000 Einwohner, die Stadt Celle insgesamt ca. 72.000.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles, östlich des „Bleckenweges“, und stellt den letzten baulich genutzten Bereich dar. Östlich und südlich dieses Gebietes beginnt die durch landwirtschaftliche Nutzung und Waldflächen geprägte freie Landschaft.

5. Raumordnung und Landesplanung

Die große selbständige Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm '94 im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen,

- die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- die der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen,
- die zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben,
- und die die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessern.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt.

Auch im Erläuterungsbericht des v. g. Raumordnungsprogramms wird u. a. auf Seite 25 gefordert: „Ausreichende quantitative und qualitative Erwerbsmöglichkeiten der erwerbsfähigen Bevölkerung sind die Grundlage für die Wirtschaftsstruktur, die für die weitere Entwicklung des Planungsraumes und die Sicherung/Erreichung gleichwertiger Lebensbedingungen von ausschlaggebender Bedeutung ist. Wenn die derzeitig zunehmende erwerbstätige Bevölkerung in diesem Raum gehalten werden und außerdem der bestehende Arbeitslosenstand weiter gesenkt werden soll, dann müssen entsprechende Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.“

Um diesen Zielen gerecht zu werden, muss auch im Bereich des Stadtgebietes für die Bereitstellung und Sicherung entsprechender Flächen für Gewerbe gesorgt werden.

6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für den gesamten Planbereich „Gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Dementsprechend wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dieser Bereich als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Die 1. Änderung (Neufassung) sieht nun eine Verringerung der Gewerbefläche zu Gunsten von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Die Abweichung ist, bezogen auf die gesamte dargestellte Gewerbefläche im Ortsteil Altencelle, als geringfügig anzusehen. Damit ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

7. Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zum großen Teil bereits gewerblich genutzte Flächen; u. a. sind hier mehrere Betriebe für Sammlung und Recycling von Wertstoffen angesiedelt. Zum Teil befinden sich hier auch Betriebsleiterwohnungen auf den Grundstücken.

Die Erschließung erfolgt im wesentlichen über die vorhandenen Straßen „Bleckenweg“ und „Industriestraße“.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch Sukzessionsflächen mit Sandheiden und Magerrasen sowie Flächen mit Kiefernwald.

Sandheiden ab ca. 100 qm Größe mit einem Gehölzaufkommen von weniger als 50 % Deckung gehören zu den besonders geschützten Biotopen nach § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz, da sie auch besonders geschützten Tierarten als Lebensraum dienen. Sie sind daher als schützenswerte Landschaftsbestandteile anzusehen.

Sowohl die Sukzessionsflächen wie auch die angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Celle.

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Aller, demnach befindet es sich in einem vom Hochwasser der Aller beeinflussten Gebiet.

Das höchste Hochwasser (HHW) der Aller wurde bisher aufgrund gemessener Wasserstände für den Bereich "Industriestraße/Osterloh-Dorf" zu 40,0 mNN ermittelt, für den Bereich "Bleckenweg" zu 39,60 mNN. Neue hydraulische Untersuchungen der Stadt Celle ergeben für ein statistisches hundertjähriges Hochwasser der Aller (HW₁₀₀) folgende Hochwasserordinaten:

Industriestraße/Osterloh-Dorf	40,30 mNN
Bleckenweg	39,90 mNN

8. Anlass und Ziel der Planung

Der seit dem 19.02.1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan sollte für den gesamten Planbereich, in dem sich bereits eine gewisse Gewerbeansiedlung vollzogen hatte, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete Entwicklung und Ausweitung der Nutzung schaffen und damit das Angebot an Gewerbegrundstücken verbessern.

Bei der weiteren Realisierung der Planung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass sich im östlichen Planbereich Sukzessionsflächen mit Sandheiden und Magerassen befinden, die zu den besonders geschützten Biotopen gem. § 28 Nds. Naturschutzgesetz gehören und als schützenswerte Landschaftsteile anzusehen sind.

Da Eingriffe in diese Lebensräume nicht ausgleichbar sind, wären bei einer Beseitigung des Biotops Ersatzmaßnahmen erforderlich, die nur mit großen finanziellen Aufwendungen durchgeführt werden könnten, zumal geeignete Ersatzflächen nicht in notwendigem Umfang zur Verfügung stehen.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Ausweisung weiterer Gewerbegebiete im Stadtbereich ist ein ausreichendes Angebot an Gewerbegrundstücken vorhanden, so dass die Dringlichkeit der Realisierung des Gewerbegebietes hier nicht mehr zwingend erforderlich ist. Zum anderen erscheint die Durchsetzung der Planung im Bereich der Biotopflächen im Hinblick auf die damit verbundenen Kompensationsmaßnahmen unverhältnismäßig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll daher für diese Flächen sowie für die südlich daran angrenzende Waldfläche die Ausweisung als Gewerbegebiet aufgehoben werden, wobei wegen der Verringerung der Gewerbeflächen auch die Fläche für die öffentlichen Erschließungsstraßen auf das notwendige Maß reduziert werden kann.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Auf eine Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGGBuch (BauGB) kann für die Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden, da durch die geplanten Ausweisungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Es werden im Gegenteil die Ausweisungen, die einen Eingriff vorbereiten, nämlich Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsfläche, in einer Größenordnung von ca. 6,2 ha zurückgenommen und die Flächen in ihrem derzeitigen Zustand erhalten (Biotopfläche) bzw. für Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen (Kiefernwald).

10. Planinhalt

Die Ausweisung „Gewerbegebiet“ (GE) wird für die Grundstücke entlang der „Industriestraße“ und des „Bleckenweges“ beibehalten. Zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ gehören auch Einzelhandelsbetriebe. Diese sind in Gewerbegebieten grundsätzlich allgemein zulässig. Planerische Zielsetzung bei der Aufstellung und der Änderung des Bebauungsplanes war und ist die Erhaltung der standortangemessenen Nutzungsstruktur des bestehenden Gewerbegebietes. Um eine Fehlentwicklung durch die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern, werden daher diese Betriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dadurch gewahrt.

Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan verzichtet, da bei gewerblichen Bauten die Geschosshöhen stark variieren können, und damit die Höhenentwicklung der Gebäude über die Anzahl der Geschosse nicht zu regeln ist. Statt dessen wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich im wesentlichen an der bereits vorhandenen Bebauung orientiert. Durch diese Festsetzung soll auch eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begrenzt werden.

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.

Das Maß der Nutzung (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) entspricht dem der umliegenden Gewerbegebiete.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der unmittelbar angrenzenden Bereiche der freien Landschaft wird der Höchstwert gem. § 17 BauNVO für die Hauptnutzung nicht voll ausgeschöpft. Die Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wird daher auf höchstens 0,8 festgelegt. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass sie von den Verkehrsflächen einen Abstand von 5,0 m festlegen, der eine gärtnerische Gestaltung der Vorflächen ermöglicht. Eine geringfügige Abweichung ergibt sich im Bereich Industriestraße. Hier wurde ein Gebäude mit etwas geringerem Abstand von der Straße errichtet. Dieses Gebäude wird in die überbaubare Fläche mit einbezogen, um spätere Nutzungsänderungen oder Veränderungen am Gebäude nicht zu verhindern.

Zu den angrenzenden Grünflächen beträgt der Abstand ebenfalls 5,0 m, um ein zu dichtes Heranrücken von Gebäuden oder sonstigen Anlagen an die ökologisch wertvollen Bereiche zu vermeiden. Auch hier ist ein Gebäude, das auf Grundlage der ursprünglichen Ausweisung errichtet wurde mit einem geringeren Abstand als 5,0 m zur Biotopfläche errichtet worden. Die Baugrenze wird hier aber trotzdem auf 5,0 m festgesetzt. Das Gebäude genießt Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Genehmigung. Bei Veränderungen oder Abgang des Gebäudes und Neubebauung ist dann zum Schutz der Biotopfläche der festgelegte Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Im Kreuzungsbereich Industriestraße/Bleckenweg muss eine private Fläche für die Übersichtlichkeit des Verkehrs freigehalten werden. Sie wird daher als „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Ihre Nutzung ist „Gewerbegebiet“ mit der im Plan aufgeführten Beschränkung, die sich aus den verkehrlichen Anforderungen an eine Sichtfläche ergibt.

Für die im südöstlichen Planbereich liegende Biotopfläche sowie die daran anschließende Waldfläche, die sich im Eigentum der Stadt Celle befinden, wird anstelle der Ausweisung „Gewerbegebiet“ nunmehr „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Da die Biotopfläche aufgrund ihrer Ausprägung gem. § 28 a Nds. Naturschutzgesetz unter Schutz steht, wird diese Fläche durch die Darstellung „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ abgegrenzt und mit dem entsprechenden Symbol als geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet.

Die südlich daran angrenzende Waldfläche wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“.

Da für den Planbereich selbst keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt im Plan auch keine Zuordnung. Diese Fläche wird als Vorratsfläche vorgesehen.

Durch den § 1 a Abs. 3 BauGB wird die räumliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich ermöglicht. Dadurch kann eine vorsorgende Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich mit einem sogenannten Ausgleichsflächenpool erfolgen. Die im Plan festgesetzte Ausgleichsfläche soll Bestandteil dieses Flächenpools werden.

Emissionen / Immissionen

Für die Ausweisung des Gewerbegebietes wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit den übrigen vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen in Altencelle ein Schallgutachten erstellt, um die Auswirkungen auf die nahegelegene Wohnbebauung festzustellen. Es sollte damit sichergestellt werden, dass die von allen Gewerbegebieten, nicht nur denen des hier betroffenen Planbereiches, ausgehenden Emissionen im Hinblick auf die Wohngebiete begrenzt werden. Dazu waren zusätzliche Festsetzungen erforderlich. Durch flächenbezogene Schallleistungspegel wird bestimmt, wieviel Schall von den im Planbereich befindlichen Gewerbeflächen ausgehen darf. Dabei kann der sogenannte „wahre“ Schallleistungspegel größer sein, wenn z.B. auf dem gewerblich genutzten Grundstück sekundäre Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, so dass der „effektive“ Schallleistungspegel 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.

Den im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnungen, die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sind, kann nicht in gleichem Maße Schutz vor Immissionen geboten werden wie Wohnhäusern in Wohn- oder Mischgebieten.

Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden für die 1. Änderung (Neufassung) übernommen.

12. Erschließung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für die Erschließung des Gewerbegebietes der Ausbau einer das gesamte Plangebiet umschließenden Ringstraße, unter Einbeziehung der vorhandenen Straßen und Wege, vorgesehen, sowie eine ost-westlich verlaufende Verbindungsstraße (Planstraße B, „Karnickelbusch“).

Aufgrund der verringerten Gewerbegebietsfläche kann nunmehr die Erschließung auf die vorhandenen Straßen „Bleckenweg“ und „Industriestraße“ reduziert werden, die beide in einer Wendeanlage enden.

Ein Teilstück der geplanten Verbindungsstraße („Karnickelbusch“) wird zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke Bleckenweg 92 A und 94 A als private Erschließungsfläche festgesetzt, und zwar als Fläche, die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasten ist.

Die im Bereich des „Bleckenweges“ liegenden Gewerbegrundstücke sind z. Z. durchgängig von Gewerbebetrieben genutzt, bei denen das Betriebsgrundstück bis an die Private Grünfläche heranreicht und eine Betriebsleiterwohnung im Straßenbereich zum „Bleckenweg“ hin angeordnet ist. Sollten spätere Grundstücksteilungen erfolgen, so ist für die dann entstehenden hinterliegenden Grundstücke die Erschließung über private Stichwege sicherzustellen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom erfolgt über das bereits vorhandene Netz der jeweiligen Versorgungsträger.

Die Entsorgung des Abwassers (Schmutzwassers) erfolgt über die zentralen Abwasserkanäle in den Straßen „Bleckenweg“ und „Industriestraße“ zum Abwasserhebewerk Altencelle IV im Einmündungsbereich der Industriestraße in die B 214 und von dort aus über das Kanalnetz zum Klärwerk.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über Regenwasserkanäle in das an der Industriestraße liegende zentrale Regenwasser-Rückhaltebecken /Versickerungsbecken abgeleitet, das über einen Notüberlauf in den Talgraben entwässert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist dort durch Sammlung und Versickerung zu beseitigen. Entsprechende Flächen sind bei der Bebauung mit zu berücksichtigen. Bei Verschmutzungen sind entsprechende Vorbehandlungsanlagen vorzusehen. Für die Einleitung ins Grundwasser ist eine entsprechende Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

13. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes =		
Brutto-Bauland	ca.	15,39 ha
Davon öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,80 ha
Davon Grünfläche (Biotop)	ca.	2,28 ha
(Ausgleichsfläche)	ca.	<u>3,54 ha</u>
Netto- Baufläche	ca.	<u>8,77 ha</u>

14. Realisierung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die für die öffentlichen Straßen benötigten Flächen bereits im Eigentum der Stadt Celle befinden.

Durch die Änderung der Nutzung in Teilbereichen des Planes sind Entschädigungen gem. § 42 BauGB nicht zu erwarten, da die Siebenjahresfrist abgelaufen und Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Bereich nicht gestellt wurden.

15. Hinweise

1. Die höchsten Hochwasserstände der Aller wurden bisher aufgrund gemessener Wasserstände für den Bereich „Bleckenweg“ mit 39,60 mNN ermittelt.

Neue hydraulische Untersuchungen der Stadt Celle ergeben für ein statistisches hundertjähriges Hochwasser der Aller (HW₁₀₀) im Bereich „Bleckenweg“ eine Hochwasserordinate von 39,90 mNN.

2. Das Plangebiet liegt zum Teil im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.
3. Mit Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung (Neufassung) tritt der Bebauungsplan Nr. 7 Ace der Stadt Celle „In den Bergen“ außer Kraft.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag


(Brandt)