

# Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 15, I. Teil,  
2. Änderung

**„Gewerbegebiet  
Braunschweiger Heerstraße / Ost“**

## Begründung



Übersicht M: 1 : 20 000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

**Stadt Celle** **z** **Der Oberbürgermeister**  
**Fachbereich 3 - Stadtentwicklung**  
**Fachdienst 61 - Stadtplanung**

Tel. 0 51 41/12-6 17 **z** Fax 0 51 41/12-7 56 17  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 **z** 29221 Celle

Stand:  
**16.11.2007**  
**(Satzung)**

## **Inhalt**

<b>1 Einführung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
<b>3 Planerische Vorgaben.....</b>	<b>2</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan .....	2
3.3 Bebauungspläne .....	2
<b>4 Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
<b>5 Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>6 Planinhalt .....</b>	<b>4</b>
<b>7 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>8 Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>5</b>
<b>9 Realisierung .....</b>	<b>6</b>
<b>10 Verfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>11 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>Anhang 1: Schalltechnische Untersuchung</b>	

## **1 Einführung**

Inhalt der Planung ist die Reduzierung der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel in einem Teilbereich eines Gewerbegebietes, der durch Büronutzungen geprägt ist.

## **2 Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich besteht aus einer rund 8 850 m<sup>2</sup> großen südlichen Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße / Ost“ und liegt etwa 2,2 km südöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Blumlage/Altstadt.

### **3 Planerische Vorgaben**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die große selbständige Stadt Celle liegt nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sowie nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle im Ordnungsraum Hannover, in dem vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden;
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen;
- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben;
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern (diese Maßnahme ist nur im Regionalen Raumordnungsprogramm erwähnt).

In beiden Raumordnungsprogrammen ist die Stadt Celle als Mittelzentrum – im Regionalen Raumordnungsprogramm mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten – eingestuft. Im Rahmen der grundlegenden Novellierung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen ist die Aufstufung Celles zum Oberzentrum vorgesehen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung ist das Planungsziel der 2. Änderung entwickelbar.

#### **3.3 Bebauungspläne**

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 15, I. Teil, ist der Änderungsbereich in drei Teilbereiche untergliedert: Der westliche Teilbereich (Größe: ca. 650 m<sup>2</sup>) weist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie zwei zulässigen Vollgeschossen auf. Im mittleren Teil (ca. 6 700 m<sup>2</sup>) befindet sich ein Gewerbegebiet, das nur Bürogebäuden vorbehalten ist und in dem eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,2 und vier zulässige Vollgeschosse festgesetzt sind. Im östlichen Teilbereich (ca. 1 500 m<sup>2</sup>) befindet sich ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 0,7; auf Festsetzungen zur Geschossflächenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse wurde in diesem Baugebiet verzichtet. Sämtliche Teilbereiche sind von der straßenbegleitend festgesetzten, 13 m tiefen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche betroffen. Für die beiden Gewerbegebiete galten flächenbezogene Schallleistungspegel von tagsüber 57 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 42 dB(A)/m<sup>2</sup> sowie Schalldruckpegel an den Gebietsgrenzen von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A); im Industriegebiet lagen die Schallleistungs- bzw. Schalldruckpegel um jeweils 5 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. 5 dB(A) höher.

Für den im Jahre 1982 festgesetzten Bebauungsplan Nr. 15, I. Teil, wurde 1983 bereits eine 1. vereinfachte Änderung gemäß § 13 Bundesbaugesetz durchgeführt. Diese Än-

derung tangiert den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht, sondern betraf lediglich das Grundstück Albert-Köhler-Straße 13 (Änderung eines Sichtdreieckes und der damit verbundenen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche).

## **4 Bestandsbeschreibung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 I. Teil, befindet sich ein großer Gewerbebetrieb, der im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Büroanutzungen konzentriert hat. Im nördlichen und östlichen Umfeld befinden sich weitere Anlagen dieses Betriebes, insbesondere Produktionsanlagen, sowie die Grundstücke anderer gewerblicher Unternehmen. Im Süden grenzt die Baker-Hughes-Straße an und südlich dieser Straße wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorbereitet. Im Westen befindet sich die Braunschweiger Heerstraße, weiter im Westen grenzen straßenbegleitend Reihenhäuser sowie ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus an. Hinter diesen Gebäuden setzt sich das Wohngebiet in Form von Einfamilienhäusern fort.

Sowohl die Braunschweiger Heerstraße (Bundesstraße 214) wie auch die Baker-Hughes-Straße (Kreisstraße 74) weisen hohe Verkehrsbelastungen auf: Die Verkehrszahlen (jeweils beide Fahrtrichtungen zusammengerechnet) belaufen sich für die Baker Hughes Straße auf ca. 14 000 Fahrzeuge pro Tag und für die Braunschweiger Heerstraße auf 21 000 bzw. 15 000 Fahrzeuge (südlich bzw. nördlich der Kreuzung mit der K 74).<sup>1</sup>

## **5 Anlass und Ziele der Planung**

Das im Änderungsbereich ansässige Unternehmen hat die Erforderlichkeit von Erweiterungen des Betriebsgeländes geltend gemacht. Sinnvoll können derartige Erweiterungen nur in Richtung Osten und Süden erfolgen. Da diese Bereiche nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht bebaut werden können, wird parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, der Bebauungsplan Nr. 140 „Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße“ mit dem Ziel aufgestellt, die Erweiterung dieses für die Celler Wirtschaft bedeutenden Unternehmens zu ermöglichen.

Die Ausdehnung des Gewerbegebietes führt zu höheren Schallimmissionen im Bereich der umliegenden Wohngebiete. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der zusätzlichen Immissionen sind jedoch nicht diejenigen Emissionen einzurechnen, die von den bestehenden Nutzungen derzeit ausgehen, sondern die wesentlich höheren flächenbezogenen Schallleistungspegel, die im Bebauungsplan Nr. 15, I. Teil, als Obergrenzen festgesetzt worden sind. Dieser Ansatz läuft darauf hinaus, dass die Emissionen, die von den geplanten Erweiterungsflächen ausgehen dürfen, übertrieben gering sind und keine sinnvolle Nutzung der neuen Gewerbeflächen ermöglichen.

Die Obergrenzen der Emissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 können jedoch auf ein sinnvolles Maß angehoben werden, wenn die Obergrenzen im bestehenden Gewerbegebiet reduziert werden. Dies ist auf dem Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, regelungstechnisch zu möglich. Daher ist ein Änderungsverfahren erforderlich.

---

<sup>1</sup> Umlegungsmodell der Stadt Celle aus dem Jahr 2005; identisch mit den Zahlen des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2005

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, berührt nicht die Grundzüge der Planung, sondern bezieht sich lediglich auf eine Einzelheit der Planung. Die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wird mit der Änderung nicht vorbereitet und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung („FFH-Gebiete“) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Damit sind nach § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Voraussetzungen für die Durchführung eines „vereinfachten Verfahrens“ erfüllt und von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches) konnte ebenso abgesehen werden wie von einer Umweltprüfung und dem Erstellen eines Umweltberichtes.

## 6 Planinhalt

Das Änderungsverfahren betrifft ausschließlich die Art der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zu Obergrenzen von Schallemissionen. Sämtliche übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Maße der baulichen Nutzung, Baugrenzen, die ausschließliche Zulässigkeit von Bürogebäuden in einem Teilbereich usw.) werden nicht geändert.

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 2 Absatz 1 der Änderungssatzung Gewerbegebiete nach der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auslöser hierfür ist das Industriegebiet im Osten des Änderungsbereiches. Ein Industriegebiet ist grundsätzlich für Betriebe mit stärkeren Emissionen vorgesehen und muss durch die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ ersetzt werden, damit die Schallemissionen so stark begrenzt werden können, wie dies mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, erfolgt. Für dieses Gewerbegebiet gilt automatisch § 8 der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung. Damit der Paragraph in der aktuellen Fassung im Änderungsbereich einheitlich zur Anwendung kommt, wird auch für die Bereiche der bisherigen Gewerbegebiete die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ neu festgesetzt.

Für die Festsetzungen, die unverändert bleiben, gilt unverändert die alte Fassung der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977. Dies ist insbesondere bei der Beurteilung von Nebenanlagen bedeutsam, die nach der alten Fassung der Baunutzungsverordnung in wesentlich geringerem Umfang auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen sind als nach der aktuellen Fassung.

Die Gewerbegebiete im Änderungsbereich erhalten gemäß § 2 Absatz 2 der Änderungssatzung einheitlich den Bezeichnungszusatz „e2“. Dieser Bezeichnungszusatz stellt die eindeutige Zuordnung zu den einschränkenden Schallemissionsregelungen her.

Die neuen Schallgrenzwerte werden in Absatz 3 des § 2 der Änderungssatzung festgesetzt, allerdings nicht mehr als „flächenbezogene Schalleistungspegel“, sondern als „Emissionskontingente“, wie sie der in neuen DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ seit Dezember 2006 definiert sind. Der Wortlaut der neuen textlichen Festsetzungen orientiert sich an der Empfehlung der DIN 45691, Abschnitt 4.6. Die Bestimmung der Emissionskontingente von tagsüber 37 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 22 dB(A)/m<sup>2</sup> sowie die Abgrenzung des Bereiches, für den sie gelten, erfolgte gutachterlich (s. Anhang) und in Abstimmung mit dem ansässigen Gewerbebetrieb. Die bisherigen Festsetzungen zum Schalldruckpegel an den Baugebietsgrenzen werden in diesem Rahmen – mangels Erforderlichkeit – ersatzlos aufgehoben.

Grundsätzlich verdrängt eine neue Planung die bisher gültigen Festsetzungen. Sollte sich die neue Planung als unwirksam erweisen, so leben die alten Festsetzungen wieder auf. Im vorliegenden Falle könnte dieser Regelungsmechanismus dazu führen, dass bei Unwirksamkeit der neuen Emissionskontingente wieder die alten, wesentlich höheren Schallpegel gelten. Dies würde im Zusammenwirken mit den Emissionskontingenten, die im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzt sind, zu unakzeptablen Schallimmissionen im Umfeld des Plangebietes führen. Daher werden gemäß Absatz 4 des § 2 der Änderungssatzung die bisherigen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Änderungsbereich ersatzlos und dauerhaft aufgehoben. Bei Unwirksamkeit der neuen Emissionskontingente würden sich in der Folge zwei Gewerbegebiete und ein Industriegebiet ohne „garantierte“ Emissionskontingente ergeben, in denen Vorhaben Rücksicht auf die nahegelegene Wohnbebauung zu nehmen haben. Gleichwohl dürfte es bei Eintritt dieses Zustandes ein Planerfordernis zur Begrenzung der Emissionen geben.

Regelungstechnisch ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, wie folgt umgesetzt: In § 1 der Satzung wird der räumliche Geltungsbereich definiert: Dort werden die betroffenen Flurstücke aufgezählt und es wird auf die zeichnerische Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches, die eine Anlage zum Satzungstext darstellt, verwiesen. In § 2 der Änderungssatzung sind die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes zusammengefasst. Dabei beziehen sich die Absätze 1 und 2 auf Änderungen in der Planzeichnung (aus den zwei Baugebieten „GE e1“ und dem Baugebiet „GI e1“ werden drei Baugebiete mit der Bezeichnung „GE e2“). Absatz 3 stellt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen dar, die im Bebauungsplan in der Planzeichenerklärung unter der Überschrift „Art der baulichen Nutzung“ aufgeführt sind. Absatz 4 der Änderungssatzung fügt dem Bebauungsplan eine weitere textliche Festsetzung zu.

## 7 Auswirkungen der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, verringern sich die Beurteilungspegel in den westlich gelegenen Wohngebäuden. So reduziert sich die Schallimmission im obersten Geschoss des dem Werksgelände gegenüberliegenden fünfgeschossigen Wohngebäudes Bilderbeckstraße 127 tagsüber von 55,9 auf 54,2 dB(A). Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 140 und die darin vorbereiteten Emissionskontingente kann sich die zulässige Lärmemission zwar auf 55,0 dB(A), also den Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, erhöhen, bedeutet aber letztlich für die Bewohner eine um 0,9 dB(A) geringere zulässige Lärmbelastung als nach den bisherigen Festsetzungen.

Auch die Beurteilungspegel für die zwei Hochhäuser südlich der Altenceller Schneede sinken durch die Planänderung. Dort wird dieser Effekt jedoch durch die Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 140 stärker überlagert; weitere Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 140.

## 8 Kosten und Finanzierung

Es fallen keine Kosten an.

## 9 Realisierung

Die reduzierten Emissionskontingente werden nach Einschätzung des in Kapitel 6 erwähnten Gutachtens und des ansässigen Unternehmens eingehalten. Die Realisierung der Planung ist somit bereits in der Vergangenheit erfolgt.

## 10 Verfahren

Es handelt sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB. Auf die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde daher ebenso verzichtet wie auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 06.09.2007 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 29.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie eine schalltechnische Untersuchung in der Zeit vom 09.10.2007 bis 08.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 08.11.2007 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am                    die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, der Stadt Celle „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße / Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 11 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 16.11.2007

Im Auftrag

(Schwarzer)  
Technischer Angestellter