

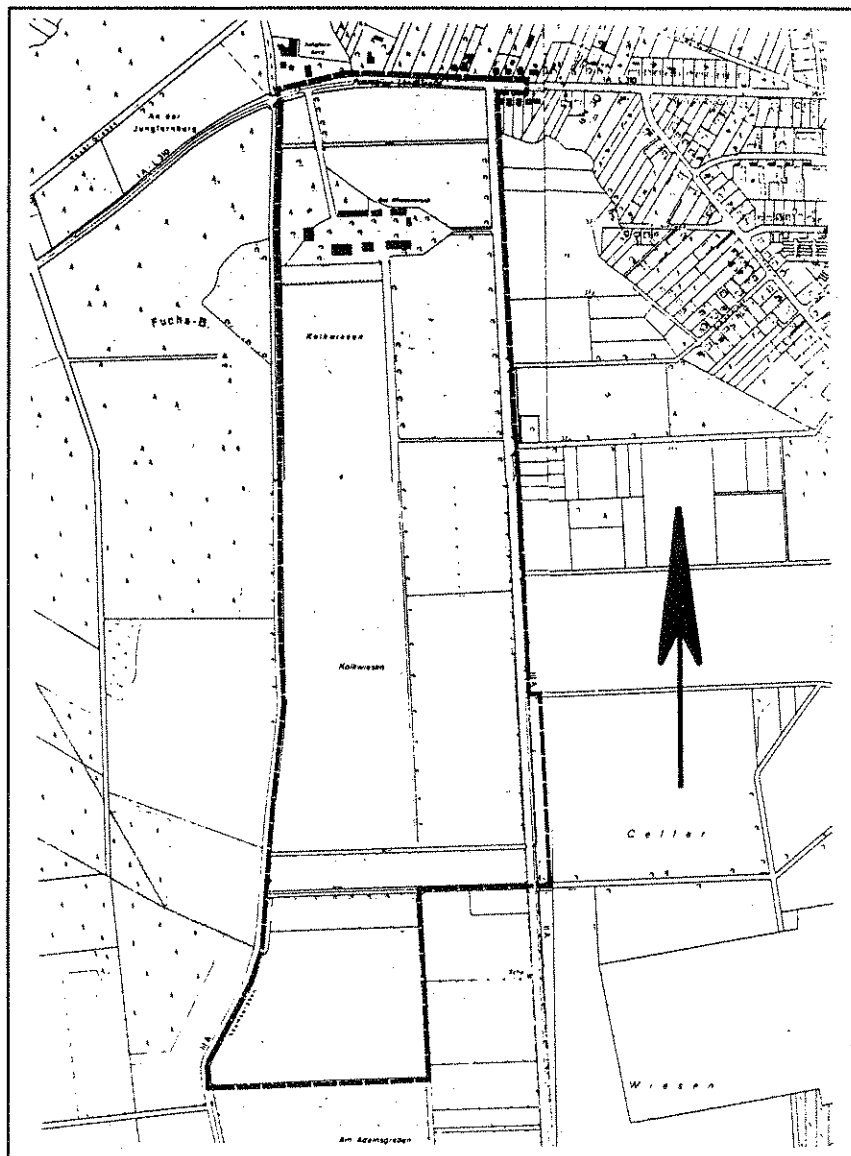
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zum

Bebauungsplan Nr. 118

"Gewerbegebiet Kolkwiesen"

Ortschaft Wietzenbruch

---



2117

**PLANURKUNDE**  
~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

gehörig  
...

## Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Lage im Raum	2
4.	Raumordnung und Landesplanung	2
5.	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
6.	Angaben zum Bestand	3
7.	Anlaß und Ziele der Planung	4
8.	Eingriff in Natur und Landschaft	4
9.	Planinhalt	9
10.	Schallschutz	11
11.	Erschließung	13
12.	Städtebauliche Werte	15
13.	Kosten	15
14.	Realisierung	16

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden	durch die nördliche Grenze der "Fuhrberger Landstraße" (L 310),
im Osten	durch die östliche Grenze der Wegeparzelle Flurstück 70 sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 47/5, 41, 54/30, 56/31, 57/31, 58/31 sowie 59/31
im Süden	durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 86/54 und 59/31 sowie
im Westen	durch die östliche Grenze des "Adamsgrabens".

Alle v.g. Flurstücke sind Bestandteil der Flur 2, Gemarkung Celle.

## 2. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- 3) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 4) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 5) Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- 6) Nieders. Bauordnung (NBauO)
- 7) Nieders. Straßengesetz (NStrG)

in der jeweils letztgültigen Fassung.

## 3. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Wietzenbruch, die am südwestlichen Stadtrand von Celle gelegen ist. Die Entfernung zur Innenstadt Celles beträgt ca. 6 km.

Wietzenbruch wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; darüber hinaus sind als infrastrukturelle Einrichtungen u.a. eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie Einrichtungen zur Nahversorgung vorhanden.

## 4. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm '93 (RROP) wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt. Besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft, das Wohnen sowie die Erholung. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung zu sichern und zu verbessern. Für Ansiedlungen, Erweiterungen oder Aus-siedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben ist Flächensicherung durch Bau-leitplanung und entsprechende Bodenvorratspolitik zu betreiben, um so der dem

Mittelzentrum Celle zugewiesenen Entwicklungsaufgabe der "vorrangigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" gerecht zu werden. Mit dem Gewerbegebiet "Kolkwiesen" wird dieser regionalplanerischen Entwicklungsaufgabe entsprochen.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet von Vorrangfunktionen (z.B. Gebiete mit "besonderer Bedeutung für die Erholung" oder "Landwirtschaft") freigehalten und somit aus regionalplanerischer Sicht eine bauliche Nutzung möglich.

## 5. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" dar, die von "Grünflächen" eingerahmt und in mehrere Bauabschnitte unterteilt wird. Teile der Grünflächen sind darüber hinaus als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" vorgesehen.

Diese Vorgaben sind in der vorliegenden Plankonzeption aufgegriffen und konkretisiert worden. So wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Auch die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünstrukturen werden beibehalten und durch Kompensationsflächen und -maßnahmen innerhalb sowie südlich des Gewerbegebietes ergänzt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 6. Angaben zum Bestand

Der zur Diskussion stehende Planungsraum befindet sich am westlichen Ortsrand von Wietzenbruch und wird im Norden durch die "Fuhrberger Landstraße" (L 310) begrenzt, die eine der Haupteinfahrtsstraßen nach Celle darstellt. Westlich des Plangebietes grenzt das Gemeindegebiet Hambühren an, das in diesem Bereich als Wald- bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Auch südlich und südöstlich des zukünftigen Gewerbegebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Anschluß daran der Fliegerhorst Wietzenbruch. Nordöstlich des Plangebietes existiert Wohnbebauung, die im Bereich der "Fuhrberger Landstraße" - nur durch eine Wegeparzelle getrennt - an das Plangebiet angrenzt und weiter südlich einen Abstand von ca. 300 m und mehr zum Gewerbegebiet hat. V.g. Wegeparzelle verläuft in Nord-Süd-Richtung und dient derzeit als Fuß- und Radweg zu Naherholungszwecken sowie zur Erschließung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- bzw. Weidefläche genutzt.

## Anlaß und Ziele der Planung

In den vorhandenen Gewerbegebieten in Altencelle, Altenhagen und Westercelle gibt es gegenwärtig nur noch geringe Restflächen, die für die Ansiedlung, Erweiterung und Umsiedlung gewerblicher Betriebe zur Verfügung stehen. Die hohe Zahl von ansiedlungswilligen Betrieben erfordert aber eine weitere Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen.

Die derzeitigen Schwerpunkte gewerblicher Entwicklung befinden sich entlang der Haupteinfahrtsstraßen in Altenhagen (B 191), Altencelle (B 214) sowie Westercelle (B 3). Um für Gewerbebetriebe, die eine gute verkehrliche Anbindung an das Oberzentrum Hannover, den Flughafen Langenhagen und die Bundesautobahnen A7 und A2 benötigen, einen interessanten Standort zu bieten, soll nun der Gewerbestandort Wietzenbruch erschlossen werden. Für diesen Standort spricht zudem, daß er unabhängig von der Realisierung der Ortsumgehung im Zuge der "Bundesstraße 3" (B3) ist.

Bereits im Baunutzungsplan der Stadt Celle a.d.J. 1959 war nördlich der "Fuhrberger Landstraße" am westlichen Ortsrand von Wietzenbruch eine gewerbliche Baufläche festgesetzt worden, die auch in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen wurde. Anfang der 90er Jahre trieb die Stadt Celle die Erschließung dieser gewerblichen Bauflächen zunächst voran, verwarf den Standort dann aber insbesondere aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es hatte sich hier zwischenzeitlich eine sehr hochwertige und schutzwürdige Flora und Fauna entwickelt, die eine bauliche Nutzung dieser Flächen ausschloß.

Da das Plangebiet möglichst am westlichen Ortsrand von Wietzenbruch gelegen sein soll, um den bebauten Ortsteil von zusätzlichem Durchgangsverkehr soweit möglich freizuhalten, bieten sich die südlich der "Fuhrberger Landstraße" gelegenen Flächen des ehemaligen Gutes Wietzenbruch für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung an. Durch diesen Bebauungsplan sollen dort gewerbliche Bauflächen mit einer Netto-Baufläche von insgesamt ca. 34 ha bereitgestellt werden, die in zwei bis drei Bauabschnitten und einem Realisierungszeitraum von ca. vier bis acht Jahren bebaut werden sollen. Planungsziel ist darüber hinaus, durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit anspruchsvoller Architektur die Stadteingangssituation in diesem Bereich attraktiv zu gestalten. Zudem sind ausreichend dimensionierte Grünflächen als Zäsuren innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen, die die Flächen städtebaulich sinnvoll gliedern und die Naherholungsfunktionen ersetzen, die durch die Bebauung des Plangebietes verlorengehen. Ein wichtiges Planungsziel ist aber auch die umfangreiche Eingrünung des Gewerbegebietes in den Randbereichen, um das Plangebiet schonend in den Landschaftsraum einzubinden.

## 8. Eingriff in Natur und Landschaft

### Allgemeines

Aufgrund der Regelungen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, die die bisher anzuwendenden Vorschriften zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung modifiziert haben, ist die Prüfung der Eingriffsregelung nunmehr ausschließlich einstufig auf der Ebene der Bauleitplanung

vorzunehmen. Die Grundsätze der Eingriffsregelung sind somit im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu berücksichtigen, obwohl ein Bebauungsplan selbst keinen Eingriff in Natur- und Landschaft darstellt, sondern solche vorbereitet.

Die vorliegende Gewerbegebietsplanung bereitet Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechts vor, da in größerem Umfang die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht wird. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher zu berücksichtigen.

Gemäß o.a. Eingriffsregelung muß zunächst grundsätzlich durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen darauf geachtet werden, daß bei der Durchführung von Vorhaben die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Sind Eingriffe unvermeidbar, so sind diese auszugleichen. Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen landschaftsgerecht wieder hergestellt bzw. neugestaltet ist.

Werden Eingriffe trotz erheblicher, nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen notwendig, sind dafür Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Durch Ersatzmaßnahmen können die Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufgrund der Schwere des Eingriffs allerdings nicht mehr vollständig wiederhergestellt werden.

Um die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf den Naturhaushalt zu ermitteln, erstellte das Landschaftsplanungsbüro Wellnitz, v.d. Lancken, Rasch-Wellnitz im Auftrag der Stadt Celle einen Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Da die Entscheidung, den Verlauf der Haupteerschließungsstraße im nördlichen Teilbereich zu verändern, erst erfolgte, als die Bearbeitung des GOP nahezu abgeschlossen war, liegt der Eingriffsermittlung des GOP noch der ursprünglich vorgesehene Straßenverlauf zugrunde. Dies ist für die weiteren Verfahrensschritte aber nur von untergeordneter Bedeutung, da sich keine gravierenden Abweichungen von den derzeit ermittelten Werten ergeben würden. Auch die untere Naturschutzbehörde teilte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit, daß aus der Verlegung der Straße kein erneuter gutachtlicher Beurteilungsbedarf resultiere.

#### Ergebnisse des GOP

Die im GOP vorgenommene Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Zuge der geplanten Bebauung ergab zusammenfassend, daß bei fast allen Schutzgütern durch die Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden und die grundlegenden Veränderungen durch

- Verluste von Biotopstrukturen und -beziehungen,
- großflächige Versiegelung und
- Verlust der landschaftlichen Eigenart des Gebietes

dabei besonders weitreichend sind.

Auf Grundlage der v.g. Eingriffsbeurteilung werden folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen im GOP vorgeschlagen:

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Pkt. 5.1 des GOP, S. 43 - 46)

- Erhalt des Hecken-Offenland-Verbundes südlich des Gutes Wietzenbruch als Lebensraum des Rotrückenvüglers (gefährdete Vogelart gem. der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 5. Fassung, Stand 1995, Pkt. 5.1.1)
- Erhaltung und Ergänzung alter Heckenstrukturen im Plangebiet (Pkt. 5.1.2)
- Erhalt einiger Entwässerungsgräben sowie des Teiches im westlichen Teil des Plangebietes mit seiner besonderen Bedeutung als Laichbiotop für Amphibien (Pkt. 5.1.3)
- Einbau eines Quergrabens unterhalb der Haupteinfahrtsstraße, um die Wandlungsmöglichkeit für Amphibien vom Teich im Westen in die Landlebensräume im Osten aufrechtzuerhalten (Pkt. 5.1.4)
- Erhaltung von Waldbereichen und Baumbeständen am Gut Wietzenbruch (Pkt. 5.1.5)

Trotz v.g. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung verbleiben gem. GOP infolge der Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen, die zu kompensieren sind.

Minimierungsmaßnahmen mit Ausgleichsfunktion (Pkt. 5.3 des GOP, S. 53 - 59)

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen und Flächenausweisungen dienen dazu:

- die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen zu verringern,
- das Baugebiet schonend in Natur und Landschaft einzupassen,
- das Gebiet zu durchgrünen und zu gestalten sowie
- den Anforderungen an gesunde Wohn- und insbesondere Arbeitsbedingungen gerecht zu werden.

Obwohl die nachfolgend genannten Minimierungsmaßnahmen die speziellen Wert- und Funktionsverluste der Schutzgüter von Natur und Landschaft im Gebiet nicht voll kompensieren können, haben sie eine ausgleichende Wirkung und Funktion für fast alle Schutzgutbereiche.

- Anlage eines 50 m breiten Grünzuges in Ost-West-Richtung mit Anbindung an zwei schmalere Grünstreifen in nördlicher und südlicher Richtung (Pkt. 5.3.1)
- Anlage von Biotopschutzflächen (Pkt. 5.3.2)
- Anlage von 10 m breiten Grünstreifen innerhalb der gewerblichen Bauflächen (Pkt. 5.3.3)
- Anlage und Entwicklung von 10 - 15 m breiten Grünstreifen am nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich zur Einbindung des Gebietes (Pkt. 5.3.4)
- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum (Pkt. 5.3.5)

Zur vollständigen Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ist gem. GOP die Durchführung sowohl von Ausgleichs- als auch von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erforderlich.

#### Ausgleichsmaßnahmen (Pkt. 5.4 des GOP, S. 60 - 63)

- Anlage und Entwicklung von Flutmulden (Pkt. 5.4.1)
- Naturnahe Gestaltung des neu anzulegenden Entwässerungsgrabens im Bereich des Grünzuges und der Biotopfläche (Pkt. 5.4.2)
- Anlage eines Stillgewässers (Pkt. 5.4.3)
- Aufwertung vorhandener Fließgewässer durch Pflanzung von Ufergehölzen (Pkt. 5.4.4)
- Umstrukturierung vorhandener Waldflächen (Pkt. 5.4.5)

#### Ersatzmaßnahmen (Pkt. 5.5 des GOP, S. 63 - 68)

Trotz v.g. Maßnahmen ist ein Ausgleich aller auftretenden erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet nicht möglich. Der GOP schlägt daher die Durchführung nachfolgend genannter Ersatzmaßnahmen vor, die z.T. im Baugebiet, zum größten Teil jedoch außerhalb des Baugebietes vorgesehen sind.

- Anlage von Hecken im Eingriffsbereich (Pkt. 5.5.1)
- Heckenpflanzungen außerhalb des Baugebietes (Pkt. 5.5.1)
- Entwicklung extensiver Grünländer und Wiesenbereiche (Pkt. 5.5.2)
- Aufwertung des Landschaftsbildes (Pkt. 5.5.3)



Abschließend kommt der GOP zu dem Ergebnis, daß nach Beendigung des Eingriffs nur dann keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben, wenn die umfangreichen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - auch die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - durchgeführt werden. Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umfassen die Anlage von ca. 1,9 km Hecke sowie die Extensivierung von 10 ha intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Zwar sind die v.g. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aus naturschutzrechtlicher Sicht sinnvoll. Entgegen der Empfehlungen des GOP kann die Stadt Celle aber aus nachfolgend genannten Gründen diese Kompensationsmaßnahmen nicht durchführen.

Mit den im Plangebiet festgesetzten, großzügig dimensionierten öffentlichen Grünflächen wird den städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wie Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung und zur Nachbargemeinde Hambühren sowie Erhalt von Lebensräumen schützenswerter Tier- und Pflanzenarten umfangreich Rechnung getragen. Darüber hinaus wird südlich des Gewerbegebietes eine ca. 15 ha große Ausgleichsfläche bereitgestellt und diese der bisher ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, obwohl die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des Plangebietes zu den ertragreichsten der Ortschaft Wietzenbruch gehören. Im RROP des Landkreis Celle sind die Flächen südlich des Gewerbegebietes dementsprechend auch als "Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine weitere Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen wäre nicht vertretbar, wie die Bedenken der Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Uelzen, zeigen, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußert wurden. Denn die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planungsraum des Gewerbegebietes stellen eine sehr wichtige Produktions- und Existenzgrundlage für die landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe dieses Raumes dar.

Zudem plant die Stadt Celle langfristig die Weiterführung der Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes als südliche Umgehung der Ortschaft Wietzenbruch mit Anbindung an die "Hannoversche Heerstraße" (B3). Diese neue Umgehungsstraße ist langfristig dringend erforderlich, um zu einer Entlastung der stark frequentierten "Fuhrberger Landstraße" beizutragen. Im südöstlichen Anschluß an das Gewerbegebiet muß diese Trasse zwischen der Start- und Landebahn des Fliegerhorstes Wietzenbruch und den südlich des Gewerbegebietes geplanten Kompensationsflächen geführt werden. Eine Inanspruchnahme von weiteren Kompensationsflächen in diesem für die Trassenführung benötigten Bereich südöstlich des Plangebietes würde diese für die Stadt Celle sehr wichtige Straßenplanung erheblich erschweren, ggf. sogar unmöglich machen.

Bei der vorliegenden Planung mit einer Gebietsgröße von ca. 76 ha beträgt der Anteil der öffentlichen Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen mit insgesamt ca. 36 ha etwa 47 %; dies bedeutet, daß nur 53 % des beplanten Gebietes als Baugrundstücke und zugehörige Erschließungsstraßen baulich nutzbar sind. Die Kosten für die Durchführung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belaufen sich auf ca. DM 3.300.000,--; die Kosten für die Durchführung aller im GOP vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen würden ca. DM 4.000.000,-- betragen. Diese Kosten sind gem. der städtischen "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatschG" auf die Erwerber der Baugrundstücke umzulegen. Bei der vorliegenden Netto-Baufläche von ca. 34 ha bedeutet dies für die innerhalb des Geltungsbe-

reiches vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen eine Summe von mehr als DM 9,--/ qm Baugrundstück, die von den Bauherren zusätzlich zum Baulandpreis aufzubringen ist und etwa 30 % des derzeitigen Baulandpreises entspricht. Bei Durchführung aller im GOP vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wäre von den Bauherren eine Summe von ca. DM 12,--/ qm Baugrundstück zu zahlen, die etwa 40 % des derzeitigen Baulandpreises entspräche. Für ein Gewerbegrundstück mit 4.000 qm Größe wären dies Beträge von DM 36.000,-- (DM 9,--/ qm) bzw. DM 48.000,-- (DM 12,--/ qm).

Im RROP ist dem Wirtschaftsraum Celle u.a. die Aufgabe der "vorrangigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" zugewiesen. Dieser Aufgabe kann die Stadt Celle allerdings nur gerecht werden, wenn sie ihre gewerbliche Bauflächen auf einem für die Bauherren vertretbaren und finanzierbaren Preisniveau hält. Darüber hinaus nimmt die Konkurrenz potentieller Gewerbestandorte im Umland der Stadt Celle stetig zu, so daß die Attraktivität der städtischen Gewerbeflächen gefährdet ist. Aus Sicht der Stadt Celle ist mit den im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die Kosten in Höhe von ca. 30 % des Baulandpreises verursachen, das für den Wirtschaftsraum Stadt Celle maximal vertretbare Level erreicht, um die gewerblichen Bauflächen noch veräußern zu können und damit der gem. RROP zugewiesen "vorrangigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" gerecht zu werden.

Die Durchführung weiterer Kompensationsmaßnahmen (1,9 km Heckenpflanzung, Extensivierung von 10 ha intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) ist aus v.g. Gründen nicht vertretbar. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden daher im Rahmen des gemeindlichen Abwägungsprozesses in Teilbereichen zugunsten der verkehrlichen und gewerblichen Entwicklung der Gemeinde zurückgestellt.

## 9. Planinhalt

### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es erfolgt weitestgehend kein Ausschluß allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten, da bauliche Anlagen, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gewerbegebietes widersprechen, gemäß der Regelungen des § 15 BauNVO unzulässig sind.

Im Bereich des ehemaligen Gutes Wietzenbruch wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt. Hier soll die vorhandene städtebauliche Struktur mit ihrer hofförmig angeordneten, kleinteiligen Bebauung und dem vorhandenen Baumbestand in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden. Auch für die östlich der Haupterschließungsstraße gelegene Baufläche im Nahbereich der vorhandenen Bebauung südlich der "Fuhrberger Landstraße" erfolgt eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnbebauung und heranrückender gewerblicher Nutzung sicherzustellen. Ausnahmsweise sind hier auch andere als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn die für diese Bereiche einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird - unter Berücksichtigung der im BauGB verankerten "Bodenschutzklausel" - der in der BauNVO für Gewerbegebiete angegebene Höchstwert von 0,8 festgesetzt. Planungsziel ist dabei, zugunsten der Erhaltung der freien Landschaft die Flächenausdehnung des Gewerbegebietes durch maximale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu minimieren. Die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) bleibt mit 1,6 unter der Obergrenze der BauNVO und korrespondiert mit der im Plangebiet vorgesehenen, maximal zweigeschossigen Bauweise. Aufgrund der bei gewerblichen Bauten oft sehr unterschiedlichen Geschöshöhen wird zusätzlich zur höchstzulässigen Geschößigkeit eine maximale Gebäudeoberkante von 49,0 m ü. NN festgesetzt, um die Gebäude höhenmäßig zu begrenzen. Bei den im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen entspricht dies einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10 m, die in etwa bei einem zweigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Dach erreicht wird. Städtebauliches Ziel ist dabei, die Höhe der Gewerbebauten an dem Höhenniveau der angrenzenden Wohnbebauung zu orientieren und so eine optische und klimatische Riegelwirkung des Gewerbegebietes zu vermeiden.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da die Gebäude in Gewerbegebieten zwar üblicherweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, aber häufig die in der offenen Bauweise geregelte maximale Gebäudelänge von 50 m überschreiten, wird im Plangebiet eine entsprechend formulierte abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich des ehemaligen Gutes Wietzenbruch hingegen wird die offene Bauweise festgesetzt, da es hier aufgrund der angestrebten Kleinteiligkeit der Bebauung städtebaulich nicht erwünscht ist, daß die Gebäudelänge von 50 m überschritten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, daß für die Anordnung der Bebauung auf dem Baugrundstück ein größtmöglicher Spielraum zur Verfügung steht und nur zu den angrenzenden Straßenverkehrs- bzw. öffentlichen Grünflächen Abstandsflächen von 10 m verbleiben.

### Grünflächen

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünbereiche werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die Grünflächen dienen zur Gliederung und Eingrünung des Plangebietes. Zudem sollen die verlorengehenden Naherholungsfunktionen durch die Neuanlage von landschaftlich interessant gestalteten Grünflächen kompensiert werden. Der gewählte Umfang und Zuschnitt der Grünflächen erfolgt aber auch, um die Lebensräume schützenswerter Pflanzen- und Tierarten (z. B. das Vorkommen des Rotrückenhirsches südlich des Gutes Wietzenbruch sowie der Teich im westlichen Teil des Plangebietes als Lebensraum für Amphibien) weitmöglichst zu erhalten und die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren.

### Verkehrsflächen

Die vorgesehenen Straßenräume werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Lediglich die Zuwegung zum Gut Wietzenbruch soll über eine private Erschließung organisiert werden, da es sich hier um ein separates Areal mit voraussichtlich nur wenigen Anliegern handelt. Hinsichtlich der im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehenen Busspur ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen sicherzustellen, daß diese Trasse nur durch Fahrzeuge des ÖPNV und Rettungsfahrzeuge befahren werden darf.

Im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden seitens der Träger öffentlicher Belange einige Planungsvorgaben im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz geäußert, die in diesem Bebauungsplanverfahren größtenteils berücksichtigt werden. So erfolgt die Anbindung des Gewerbegebietes an die L 310 möglichst weit östlich. Darüber hinaus wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der freien Strecke der L 310 festgesetzt. Zudem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß gem. § 24 Abs. 1 des NStrG an der freien Strecke der L 310 eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 310, einzuhalten ist.

Die Anbindung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe der derzeitigen Ortsdurchfahrtsgrenze wurde zwar zunächst in der Planung vorgesehen. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung stellte sich aber heraus, daß diese Lösung u.a. zu gravierenden Konflikten hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke "Fuhrberger Landstraße" Nr. 166, 170 und 172 geführt hätte. Es wurde daher ein Verschwenken der HAUPTerschließungsstraße und eine Verlegung des Knotenpunktes "Fuhrberger Landstraße"/ HAUPTerschließungsstraße um ca. 100 m in westliche Richtung vorgenommen. Diese Verkehrsführung stellt auch für die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung im Hinblick auf zu erwartende Verkehrslärmemissionen eine deutliche bessere Lösung dar als die ursprünglich favorisierte Straßenführung.

Die östlich des Gewerbegebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeparzelle soll mit ihrer Funktion als Erschließungsfläche für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen südlich und östlich des Plangebietes sowie als Fuß- und Radweg auch zukünftig erhalten bleiben. Um dies planerisch zu sichern, wird eine Fläche für ein entsprechend formuliertes Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

### 10. Schallschutz

Im Rahmen dieser Planung wurde der "TÜV Hannover/ Sachsen-Anhalt e.V." beauftragt, die Geräuschemissionen zu berechnen und zu beurteilen, die durch die vollständige Nutzung des Gewerbegebietes zu erwarten sind (Gutachten vom 20.10.1993, Az.: GBL-894 494/01). Um ein verträgliches Nebeneinander der zukünftigen Gewerbebetriebe mit der vorhandenen Wohnnachbarschaft sicherzustellen, sollten zur Emissionsbeschränkung - falls erforderlich - Vorschläge für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erarbeitet werden.

Die Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes wurde dabei als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO eingestuft. In diesen Gebieten sollten die schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) sowie nachts 40 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten werden, um die - mit der Eigenart dieser schutzbedürftigen Gebiete verbundene - Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen durch die gewerblichen Nutzflächen zu erfüllen.

Die Ergebnisse der Berechnungen wurden für die Tageszeit in Form einer Lärmrasterkarte dargestellt. Für die Nachtzeit ergaben sich um 15 dB(A) niedrigere Immissionsschallpegel. Schallpegelminderungen durch Bebauung, Gebäude oder Gehölze wurden ebenso wie Korrekturen für Ruhezeiten nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen ergaben im Einzelnen, daß - vergleicht man die bei vollständiger Nutzung zu erwartenden Immissionsschallpegel mit den zugrundeliegenden v.g. Immissionsrichtwerten - bei uneingeschränkter gewerblicher Nutzung des Plangebietes der Richtwert für die Tageszeit an den beiden nächstgelegenen Wohngebäuden südlich der "Fuhrberger Landstr." überschritten wird. Die Gutachter empfehlen daher, das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften zu gliedern. Dabei sollte der nördliche Bereich des geplanten Gewerbegebietes - zwischen "Fuhrberger Landstr." bis südlich des Gutes Wietzenbruch - mit einem reduzierten flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 55 dB(A)/qm sowie nachts 40 dB(A)/qm, der südliche Teil mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) sowie nachts 45 dB(A) festgesetzt werden.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung zu gewährleisten, werden die v.g. empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch im Hinblick auf Emissionen durch Straßenverkehrslärm wurden Untersuchungen durchgeführt. Diesen Untersuchungen lag der ursprünglich geplante Verlauf der Haupteerschließungsstraße zugrunde. So ermittelte das "Forschungsinstitut Geräusche und Erschütterungen GmbH", Hamburg, die Lärmpegeldaten der "Fuhrberger Landstr." (L 310) sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraße durch das Gewerbegebiet. Dabei wurde für v.g. Haupteerschließungsstraße bereits die Verkehrsmenge zugrunde gelegt, die bei der langfristig geplanten Weiterführung dieser Trasse als südliche Umgehung der Ortschaft Wietzenbruch und Anbindung an die "Hannoversche Heerstraße" (B3) zu erwarten wäre.

Obwohl dieser Untersuchung der ursprünglich geplante Verlauf der Haupteerschließungsstraße zugrundeliegt, sind die darin erzielten Ergebnisse aussagefähig. Die Belastung für die nördlich und östlich an das Gewerbegebiet angrenzende Wohnbebauung wird durch das nun geplante Abrücken der Haupteerschließungsstraße geringer; im Gutachten wurde somit eine in schalltechnischer Hinsicht kritischere Situation untersucht.

Im Einzelnen wurden den Berechnungen folgende Daten zugrundegelegt:

"Fuhrberger Landstraße" (L 310)

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke : DTV = 8.500 Kfz/d

LKW-Anteil : 10 %

Zulässige Höchstgeschwindigkeit : 50 km/h; 70 km/h; 100 km/h

Straßenoberfläche : Asphaltbeton

Längsneigung : < 5 %

Haupterschließungsstraße des GE-Gebietes

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke : DTV = 4.000 Kfz/d

LKW-Anteil : 10 %

Zulässige Höchstgeschwindigkeit : 30 km/h; 50 km/h

Straßenoberfläche : Asphaltbeton/ ebenes Pflaster

Längsneigung : < 5 %

Die Berechnung erfolgte für die im Beiblatt zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für reine sowie allgemeine Wohngebiete (45 bzw. 49 dB(A)). Bei der Berechnung wurden ausschließlich die Nachtwerte betrachtet, da sie in aller Regel die kritischeren Werte sind.

Die Ergebnisse der Berechnungen wurden in Form von Isophonenabständen in m unter Berücksichtigung der jeweils höchstzulässigen Fahrgeschwindigkeit dargestellt. So ergab sich bei einer für die Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes zugrundegelegten zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ein 49-dB(A)-Nachtisophonenabstand von 60 m. Dies bedeutet, daß bei der angegebenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit in einem Abstand von 60 m und mehr zur Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes die einzuhaltenden Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nicht überschritten werden. Lediglich bei der unmittelbar an die "Fuhrberger Landstraße" angrenzenden Bebauung käme es gem. der Berechnungen zu Überschreitungen der Richtwerte. Durch das nun geplante Verschwenken der Fahrbahn um ca. 100 m in westliche Richtung werden die - bereits bei einem Abstand von 60 m und mehr eingehaltenen - Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte allerdings auch hier nicht überschritten. Die vorliegende Verkehrsplanung ist somit aus schalltechnischer Sicht verträglich.

## 11. Erschließung

### Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes ist über die "Fuhrberger Landstraße" (L 310) vorgesehen, die den Ortsteil in ost-westlicher Richtung durchschneidet. Aufgrund von Verkehrsverlagerungen von der "Bundesstraße 3" (B 3) ist die verkehrliche Belastung der "Fuhrberger Landstraße" in den letzten Jahren angestiegen und beträgt am westlichen Ortseingang von Wietzenbruch ca. 9.000 Kfz/ 24h. Weiter stadteinwärts - zwischen dem Ortsteil Wietzenbruch und Celle - steigt die Verkehrsmenge auf einen DTV-Wert von ca. 16.000 Kfz/ 24h an (Erhebungen: September 1995).

Die aufgrund des Gewerbegebietes zu erwartende Zunahme des Verkehrs läßt sich nur schwer abschätzen, da dies von der jeweiligen Art der ansiedelnden Betriebe abhängig ist und darüber noch keine detaillierten Informationen vorliegen. Bei endgültiger Belegung des Gewerbegebietes erscheint ein Zuwachs von ca. 10 % realistisch, der auf den vorhandenen Verkehrswegen auch Richtung stadteinwärts durchaus noch abwickelbar ist. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen zur Leistungssteigerung des Knotens "Fuhrberger Landstraße/ Wilhelm-Heinichen-Ring" sowie des "Wilhelm-Heinichen-Ringes" selbst.

angfristig ist aber eine südlich von Wietzenbruch verlaufende Straßentrasse zwischen der "Fuhrberger Landstraße" und der "Hannoverschen Heerstraße" (B3) - unter Umgehung des Fliegerhorstes Wietzenbruch und Einbeziehung der "Dasselsbrucher Straße" - sinnvoll und planerisch weiter zu verfolgen.

#### Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße geplant, an die zwei Ringstraßen angebunden sind. Die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Planbereich erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Für die Flächen des Gutes Wietzenbruch ist keine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen, da die Erschließung in Abhängigkeit von Art und Anzahl der sich dort ansiedelnden Einrichtungen flexibel gehandhabt werden soll.

Die Aufteilung der Straßenräume ist so konzipiert, daß sie den Nutzungsansprüchen an das Gewerbegebiet gerecht wird und gleichzeitig durch die Materialwahl sowie alleeartige Baumpflanzungen eine optisch ansprechende Gestalt erhält.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes per ÖPNV soll möglichst attraktiv gestaltet werden, um die Pkw-Verkehre zu minimieren. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Buslinie 4 der Celler Straßenbahn GmbH "Wietzenbruch/Bahnhof-Schloßplatz/AltencellerSchneede" durch das Gewerbegebiet zu führen und über die im Nordosten des Gewerbegebietes geplante Busspur und den "Schlesierweg" an das vorhandene Liniennetz anzubinden.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Celle GmbH; Standorte für erforderliche Elt- bzw. Gasstationen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung werden durch Anschluß an die Leitungssysteme der Stadt Celle gewährleistet. Für die Schmutzwasserentsorgung wird ein Pumpwerk erforderlich, das innerhalb der Grünfläche nördlich der Busschiene vorgesehen ist.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Muldenversickerung im Straßenrandbereich. Die auf den Bauflächen anfallenden Regenwässer sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern bzw. rückzuhalten. Die Baugrundstücke innerhalb der beiden Ringstraßen erhalten zusätzlich die Möglichkeit, ihre Wässer bei extremen Niederschlägen in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben einzuleiten, der mit einem Notüberlauf in das Muldensystem der Straßen ausgestattet wird.

Im Plangebiet herrschen stark schwankende und zeitweise hoch anstehende Grundwasserspiegel vor, die eine Aufhöhung des Geländes erforderlich machen. Der Ausbau der Straßenkörper ist daher so vorgesehen, daß sich die Fahrbahnoberkanten ca. 60 bis 90 cm über dem derzeitigen Geländeniveau befinden. Um eine Versickerung der Regenwässer auf den Baugrundstücken zu ermöglichen, ist eine Geländeaufhöhung der baulich genutzten Grundstücksflächen bis auf Höhe des Straßenniveaus unbedingt erforderlich. Für die Aufhöhung der Freiflächen ist versickerungsfähiger, unverdichteter Boden zu verwenden.

## 12. Städtebauliche Werte

- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| a) Größe des Plangebietes         |                      |
| entspricht Brutto-Bauland         | ca. 76,1 ha          |
| abzgl. Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 6,4 ha           |
| abzgl. Öffentliche Grünfläche     | ca. 19,9 ha          |
| abzgl. Ausgleichsflächen          | <u>ca. 15,7 ha</u>   |
| ergibt Netto-Baufläche            | ca. 34,1 ha<br>===== |
- b) Das Verhältnis der Netto-Baufläche (34,1 ha) zu den öffentlichen Flächen (26,3 ha) beträgt ca. 56 % zu 44 %.

## 13. Kosten

Die Kosten, die voraussichtlich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entstehen, betreffen den Ausbau der Planstraßen (Straßenausbau, Beleuchtung, Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserkanalisation), die Anlegung der Grünflächen sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kostenaufteilung erfolgt nach den satzungsrechtlichen Regelungen der Stadt Celle.

Der von der Stadt Celle zu tragende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereitgestellt.



4. Realisierung

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes ist für 1996 vorgesehen.

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

Celle, den 21.05.1996

Im Auftrag

  
(Köster)  
Bauamtfrau