

## Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Celle  
"Vorwerk/Süd" in der Fassung vom 26.04.1982

### 1. Entwicklungsübersicht

Der Bebauungsplan Nr. 42, der seit dem 16.01.1965 rechtsverbindlich ist, umfaßt das Gebiet, das im Norden durch die Straße "An der Sieckwiese" und der Randbebauung der Straße "Am Poggenteich", im Südosten durch die Bahnstrecke der Osthannoverschen Eisenbahn Celle/Soltau, im Südwesten durch die geplante Ostumgehung und im Nordwesten durch die "Mummenhofstraße" begrenzt wird. Während der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 für eine industrielle Nutzung vorgesehen war, bildete der nördliche Bereich mit der vorhandenen Sieckwiese und der ausgewiesenen Erwerbsgärtnerfläche einen Immissionschutz zu dem vorhandenen Wohngebiet Vorwerk.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt im nördlichen Bereich "Grünfläche für Kleingärten" dar. Dieser Bereich soll aufgehoben werden und im Bebauungsplan Nr. 79 II. Teil der Stadt Celle neu gefaßt werden. Bereits jetzt ist in den Bebauungsplan Nr. 79 I. Teil der Stadt Celle "Kleingartengebiet Karrenweg" eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 42 im nördlichen Bereich einbezogen.

Der von dem Bebauungsplan Nr. 42 verbleibende Rest soll neu gefaßt werden. Auch hier waren Veränderungen des Flächennutzungsplanes Voraussetzung zur Überarbeitung des Bebauungsplanes. Im südlichen Bereich, in der Trasse der geplanten Ostumgehung, kann eine Teilfläche im Bereich der Eisenbahnbrücke entfallen, da durch das Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz dieser Bereich geregelt wird (Aufhebungsbereich IV). Somit ergibt sich für den veränderten Bebauungsplan Nr. 42 folgender Planbereich.

### 2. Planbereich

Der Bebauungsplan liegt im Bereich Celle/Vorwerk und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die nordöstlichen Begrenzungen der Flurstücke 66/11, 65/40, 65/39, 63/7, 62/2, die Verlängerung dieser Begrenzung nach Südosten, die nordöstliche Begrenzung des Flurstückes 59/1, die Verlängerung dieser Begrenzung nach Südosten, bis zur nordwestlichen Begrenzung eines Teils des Flurstückes 30/2, (Eisenbahnparzelle Celle-Soltau), im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung eines Teils des Flurstückes 30/2 und des Flurstückes 288/114 (Eisenbahnparzelle Celle-Soltau), im Südwesten durch die nordöstlichen Begrenzungen der Flurstücke 114/10, 114/11, 113/7, 110/4, 223/13, 69/5, 69/7, 70/9, die Verlängerung der nordöstlichen Begrenzung des Flurstückes 70/9 bis zur südöstlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Celle "Mummenhofstraße", im Bereich zwischen der "Sprengerstraße" und "An der Sieckwiese", im Nordwesten durch die südöstliche Begrenzung eines Teils des Bebauungsplanes Nr. 40.

### 3. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974
- c) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- d) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- e) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- f) Schutzbereichsgesetz (SchBG) vom 07.12.1956
- g) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- h) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
- i) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 01.10.1974

zur **PLANURKUNDE** gehörend ...

Stadtbauamt / Stadtplanung

#### 4. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde seinerzeit für dieses Gebiet aufgestellt, weil ein Fehlbedarf an geeigneten Gewerbeflächen im Stadtgebiet bestand, eine günstige verkehrliche Anbindung und Gleisanschlußmöglichkeit gegeben waren (Schwerlastverkehr wird nicht durch Wohngebiete geführt). Hinzu kam die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Der o. a. Bebauungsplan sah ein uneingeschränktes Industriegebiet für die Ansiedlung mehrerer Industriebetriebe vor. Dementsprechend wurde auch die verkehrliche Erschließung als U-förmiger Einhang konzipiert. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß der vorhandene Betrieb soviel Betriebsfläche benötigt, daß für eine Ansiedlung anderer Betriebe keine Fläche mehr zur Verfügung steht. Dadurch wird auch der größte Teil der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche entbehrlich.

Damit an dieser Stelle der vorhandene Betrieb verbleiben kann und die Möglichkeit einer Betriebserweiterung besteht, soll das Gebiet weiterhin als Industriegebiet ausgewiesen werden, und der zentral im Baugebiet liegende Sportplatz der Stationierungsstreitkräfte an die Mummenhofstraße verlegt werden. Dieser bildet somit gleichzeitig zu dem nördlich der Straße gelegenen Wohngebiet eine Abgrenzung und sinnvolle Übergangszone.

Wegen der nahen Wohngebiete im Nordwesten ("Am Himmelsberg - Talweg"), im Norden ("Wohnbereich Vorwerk") und im Süden ("Wohngebiet im Bereich der Straßen "An der Baumschule" und "Birnbäumweg") kann aus Immissionsschutzgründen die uneingeschränkte Ausweisung "Industriegebiet" des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im neuen Bebauungsplan nicht übernommen werden. Es ist daher eine Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet getroffen worden, wodurch die Möglichkeit für eine Entwicklung des vorhandenen Betriebes gegeben ist. Im nordöstlichen Bereich der Einmündung der Wasastraße in die Mummenhofstraße ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Stationierungsstreitkräfte vorgesehen. Er soll aus der Randzone der Innenstadt (Neumarkt) an diese Stelle verlegt werden. Hierzu soll die Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls die Voraussetzung schaffen.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht den oben erwähnten Planungsabsichten entsprechen, wird dieser z. Z. in Teilbereichen entsprechend geändert. Parallel dazu wird dieser Bebauungsplan gemäß den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 42 liegen im Nordwesten die Bebauungspläne Nr. 40 "Mummenhofstraße" im Bereich zwischen "Sprengerstraße" und "An der Sieckwiese" und Nr. 67 "Himmelsberg", im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße", im Süden, südlich der Privatbahnstrecke der Bebauungsplan Nr. 11 "Lüneburger Heerstraße/Nord".

Die Anhörung zum Bebauungsplan gem. § 2 a (2) BBauG, die am 19.02.1981 stattfand, brachte keine wesentlichen neuen Erkenntnisse für die weitere Planung.

#### 5. Planinhalt

##### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das im derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene uneingeschränkte Industriegebiet wird im neuen Bebauungsplan mit folgender Festsetzung übernommen: "Industriegebiet, eingeschränkt auf die Zulässigkeit von Betrieben zur Herstellung von Backwaren, einschließlich der dazu erforderlichen Mahlanlagen, sowie von Betrieben mit vergleichbaren Emissionen zur Herstellung von Nahrungsmitteln". Die Ausweisung als Industriegebiet erfolgt aus den unter Punkt 4 dargelegten

Gründen. Die Einschränkung wird unter Berücksichtigung der nahen Wohnbebauung im Bereich der Straßen "Himmelsberg" - "Talweg" des Wohnbereiches Vorwerk und des Wohngebietes im Bereich der Straßen "An der Baumschule" und "Birnbäumweg" aus Immissionsschutzgründen (gem. § 1 Abs. 6 BBauG und § 50 BImSchG) vorgenommen. Da die Stadt Celle über uneingeschränkte Industriegebiete verfügt, ist die Einschränkung des Industriegebietes nach § 1 (4) BauNVO möglich.

Die zur Zeit von den Stationierungsstreitkräften genutzte Sportfläche wird an die Mummenhofstraße verlegt. Dadurch wird der Zuschnitt des eingeschränkten Industriegebietes verbessert und zwischen diesem Gebiet und der oben erwähnten Wohnbebauung eine Abstandszone von ca. 150 m Tiefe geschaffen. Da diese Fläche als reine Sportfläche ohne bauliche Anlagen ausschließlich dem Militärsport dient, wird sie als "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen.

Als neuer Standort für das Kaufhaus der Stationierungsstreitkräfte ist der Einmündungsbereich "Wasasträße - Mummenhofstraße" vorgesehen, da der Standort in unmittelbarer Nähe einer Siedlung für die Stationierungsstreitkräfte liegt und durch Anschluß der Wasasträße an die Mummenhofstraße verkehrlich gut erreichbar ist. Für den Standort muß gem. § 11 BauNVO ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" ausgewiesen werden, da das Kaufhaus nicht den Kriterien der anderen Baugebiete der BauNVO entsprechen würde.

Zwischen dem "Sonstigen Sondergebiet" und der Mummenhofstraße befindet sich eine Tankstelle. Sie wird nicht in das "Sonstige Sondergebiet" einbezogen, da nach § 11 (1) BauNVO ein "Sonstiges Sondergebiet" sich wesentlich von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden soll, was für das Gebiet der Tankstelle nicht zutrifft. Deshalb wird die Fläche als "Mischgebiet" festgesetzt. Wegen der geringen Größe der Fläche wurde das "Mischgebiet" nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan im eingeschränkten Industriegebiet mit der GRZ von 0,6 und der BMZ von 5,0 im neuen Bebauungsplan übernommen. Der höchstzulässige Wert nach § 17 BauNVO wurde nicht festgesetzt, weil in Anbetracht der umliegenden lockeren Wohnbebauung hierdurch ein vertretbares Verhältnis der Baumasse zur umgebenden Freifläche erreicht wird.

Weil voraussichtlich Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m im eingeschränkten Industriegebiet errichtet werden und die Stellung der Gebäude noch nicht abzusehen ist, wird keine Bauweise (gem. § 30 BBauG) im neuen Bebauungsplan festgesetzt. Zudem liegt auch kein städtebauliches Bedürfnis vor, die Baukörperlängen einzuschränken.

Auch im "Sonstigen Sondergebiet" wird mit einer Gebäudelänge von über 50 m zu rechnen sein. Daher wird auch hier keine Bauweise, wie im eingeschränkten Industriegebiet, ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hier so gewählt worden, daß zukünftige Gebäude gegenüber der Bebauung des eingeschränkten Industriegebietes und der nahen Siedlung der Stationierungsstreitkräfte, einen Übergang darstellen. Die Gebäudehöhe wird deshalb auf zwei Geschosse begrenzt und das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht voll ausgewiesen.

Nachdem der Bebauungsplan den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt wurde, reduzierte die Verwaltung die Geschossigkeit im Mischgebiet an der Mummenhofstraße von zwei auf ein Geschöß, da sich eine eingeschossige Bebauung besser in die umgebende Bebauung einfügt. Hierfür ist auch die Ausweisung der GFZ von 0,5 sowie die offene Bauweise erforderlich.

Die Lage bzw. der Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden Gebieten wird im eingeschränkten Industriegebiet vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan zum größten Teil übernommen. Im Nordwesten ergibt sich der 10 m-Abstand der Baugrenze aus dem Bestreben, einen ausreichenden Abstand der möglichen Baukörper zur Sportfläche zu bekommen. Der freizuhaltende Flächenstreifen von 20 m Breite im Südwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wird auf 10 m reduziert. Als sich der z. Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Aufstellung befand, ging man von einem vierspurigen, autobahnmäßigen Ausbau der neuen B 3 aus. Zwischenzeitlich wurde das Planfeststellungsverfahren für die Verlegung der B 3 abgeschlossen, wonach ein zweispuriger Ausbau vorgesehen ist. Daher kann die nicht überbaubare Fläche von 20,0 m auf 10,0 m reduziert werden. Dieser Abstand ist als Distanz eventueller baulicher Anlagen zu der hier im Einschnitt verlaufenden geplanten B 3 nötig.

Für die weiteren 10,0 m muß nach § 9 Abs. 2 FStrG vor Errichtung von baulichen Anlagen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde eingeholt werden. Diesem Sachverhalt wird durch die Ausweisung der Zone A im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Zu dem geplanten Fuß- und Radweg im Südosten wird eine 10,0 m breite, nicht überbaubare Fläche, ausgewiesen, um eine Übergangszone zum Fuß- und Radweg bzw. zur freien Landschaft zu bekommen. Hierbei wurde die Lage des vorhandenen Gebäudes berücksichtigt. Im Nordosten ist die nicht überbaubare Fläche wegen der vorhandenen Bebauung auf 8,0 m verringert worden. Ein Übergang zur Sieckwiesen-niederung wird jedoch durch die im Bebauungsplan Nr. 79 (2. Teil) der Stadt Celle geplante Kleingartenanlage geschaffen.

In der nichtüberbaubaren Fläche des eingeschränkten Industriegebietes wird die Möglichkeit gegeben, den Betrieb gegenüber der freien Landschaft durch eine Rahmenpflanzung einzugrünen.

Auf die Festsetzung eines Pflanzgebotes wird verzichtet, weil die Eingrünung der Privatinitiative des ansässigen Industriebetriebes überlassen bleiben sollte.

#### b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mummenhofstraße (K 28) mit der nahen Anbindung an die B 3 und die B 191.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die "Wasastraße" sichergestellt, da eine Zufahrt zur neuen B 3 aus verkehrstechnischer Sicht nicht vertretbar ist und eine Zufahrt zum Karrenweg den Fußgänger- und Radfahrerverkehr gefährden und zusätzliche Kraftfahrzeuge in den Bereich des Wohngebietes an der Sieckwiese führen würde. Daher wird ein Zu- und Ausfahrverbot im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes zur neuen B 3 und zum Karrenweg festgesetzt. Das Zu- und Ausfahrverbot gilt nicht für den vorhandenen Gleisanschluß. Das Zu- und Ausfahrverbot wurde aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen des Straßenbauamtes Celle, auch für den Bereich der privaten Grünfläche an der neuen B 3 festgesetzt.

Die Wasastraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als U-förmiger Einhang ausgewiesen worden.

Dieser Einhang wurde im neuen Bebauungsplan auf eine Stichstraße mit Wendeanlage reduziert, weil der Gewerbebetrieb dadurch ausreichend erschlossen ist.

Die bereits fertiggestellte Straße soll von dem dort ansässigen Betrieb übernommen werden.

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend Parkmöglichkeiten ausgewiesen worden. Der Einmündungsbereich der Wasastraße wird wegen der in Zukunft erhöhten verkehrlichen Frequentierung entsprechend breiter ausgebaut.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Geländestreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ausgewiesen. Er bildet später mit dem

angrenzend geplanten Kleingartengebiet im Nordosten eine Einheit und soll dann den Erschließungsweg zum Kleingartengebiet aufnehmen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Celle GmbH. Die Abwässer werden zum Klärwerk Allerstraße geleitet.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird zum Vorwerker Bach geführt. Ebenso das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, das über den vorhandenen Regenwasserkanal dorthin gelangt.

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes

ca. 22,35 ha Brutto-Bauland  
=====

öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,14 ha

öffentliche Grünflächen ca. 0,04 ha

private Grünflächen ca. 4,90 ha

gesamt ca. 6,08 ha  
-----

Netto-Baufläche ca. 16,27 ha  
=====

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen und der privaten Grünflächen zum Netto-Bauland beträgt 27 % zu 73 %.

Vom Netto-Bauland sind ca. 15,13 ha eingeschränktes Industriegebiet, ca. 0,94 ha "Sonstiges Sondergebiet" und ca. 0,20 ha "Gemischte Bauflächen".

7. Kostenübersicht

Der Teilumbau der Mummenhofstraße im Einmündungsbereich der Wasastraße und der Umbau der Wasastraße kosten voraussichtlich ca. 198.000,00 DM, wovon die Stadt Celle ca. 90.800,00 DM zu tragen hat. Hinzu kommen die Kosten für den Ausbau des Karrenweges von voraussichtlich ca. 27.000,00 DM, die von der Stadt Celle voll zu tragen sind.

Die Ausbaurkosten für den Erschließungsweg des künftigen Kleingartengebietes im Bebauungsplan Nr. 79/II. Teil der Stadt Celle "Kleingartengebiet Karrenweg", betragen voraussichtlich ca. 23.000,00 DM.

8. Vorgesehene Finanzierung

Die Um- bzw. die jeweiligen Ausbaurkosten sollen in die Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1982 - 1986 für 1983 aufgenommen werden.

S&L

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

(Schöte)  
Ltd. Baudirektor