

zur **PLANURKUNDE** gehörig

Stadtbaureamt / Stadtplanung

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 15 Ace der Stadt Celle "Gewerbegebiet Lückenweg" in der Fassung vom 10.01.1983

1. Plangebiet

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke 5/1 und 5/2 der Flur 5, Gemarkung Altencelle (einschließlich), im Osten durch den "Bleckenweg" (einschließlich), im Süden durch die "Industriestraße" einschließlich der Straßenfläche mit teilweiser Verbreiterung auf 11,80 m (Teilflächen der Flurstücke 14/10 und 16/27 der Flur 5), im Südwesten durch die "B 214" und im Westen durch den "Lückenweg" (einschließlich).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981
- d) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 01.10.1974
- e) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- f) Nds. Straßengesetz (NstrG) vom 24.09.1980

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grundlage der Flächennutzungsplan - Darstellungen das Angebot an Gewerbeflächen in Celle verbessert werden. Zudem soll für das zukünftige Gewerbegebiet, wie auch für die schon vorhandenen Betriebe, eine Erschließung geschaffen werden, die den verkehrlichen Anforderungen gerecht wird.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für dieses Gebiet 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 angrenzenden 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 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.

Die zulässige Ausnutzung (GRZ 0,6/GFZ 1,2) ist so gewählt, daß sie im Normalfall für die Gewerbebetriebe vollständig ausreichend ist, wenn die Baugrenzen und die baurechtlichen Abstände eingehalten und die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Andererseits verbleiben bei dieser Ausnutzung noch genügend Freiflächen.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da weder die offene noch die geschlossene Bauweise den gewerblichen Bauten gerecht wird. Da durch die Bauordnung ausreichende Regelungen gegeben sind, wird auch keine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so angeordnet, daß sie die Bebauung nur zu den Straßen und zur freien Landschaft hin eingrenzen.

Zur Flurstücksgrenze der Bundesstraße 214 hin liegt die Baugrenze im 15 m Abstand, da dies etwa der Bauverbotszone an Bundesstraßen von 20 m ab Fahrbahnrand entspricht.

Mit dem nicht überbaubaren Geländestreifen von 7 m Breite am nördlichen Rand des Gewerbegebietes soll eine Abgrenzung zu den Feldern und der dahinterliegenden Wohnbebauung geschaffen werden. In diesem Bereich sollten daher nach Möglichkeit Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Von den übrigen Straßen liegen die Baugrenzen in 5 m Abstand. Bei den ansonsten unbeschränkten Möglichkeiten, die Gebäude auf den Grundstücken anzuordnen, sollen zum Straßenraum hin Vorflächen erhalten bleiben, die gärtnerisch gestaltet werden sollten.

b) Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist durch seine Lage an der B 214 verkehrsgünstig zu erreichen. Um die Gewerbeflächen zu erschließen, ist ein Ausbau der Straßen "Lückenweg", "Industriestraße" und "Bleckenweg" erforderlich. Auf zusätzliche Straßen kann aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation verzichtet werden.

Mit dem Ausbau von "Lückenweg" und "Bleckenweg" werden Vorkehrungen getroffen, um den gewerblichen Verkehr aus den Wohngebieten herauszuhalten. Dazu soll der südliche Abschnitt des "Lückenweges" in die "Hans-Heinrich-Warneke-Straße" geführt werden, der "Bleckenweg" erhält am Ende der auszubauenden Strecke einen Wendepunkt.

Der Ausbau der vorhandenen Straßen ist so vorgesehen, daß er den Anforderungen an die Verkehrssicherheit gerecht wird und daß dabei möglichst wenig Flächen von bebauten Grundstücken in Anspruch genommen werden müssen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist noch nicht abgeschlossen. Sie erfolgt durch einen Versorgungsträger (Stadtwerke Celle). Auf dem Flurstück 5/2 am Bleckenweg ist nach den Angaben der Stadtwerke Celle der Standort für eine notwendige Transformatorenstation eingeplant worden. Die Kanalisation für das Plangebiet ist vorgesehen. Das Schmutzwasser soll über ein Pumpwerk dem Klärwerk zugeleitet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in Richtung Talrandgraben, vor dem ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden soll, abgeleitet. Die Gefahr der Überschwemmung bei normalem Hochwasser bleibt im Bereich Bleckenweg/Industriestraße trotz der geplanten Maßnahmen bestehen. Das höchste Hochwasser der Aller seit Februar 1946 lag im Bereich Bleckenweg bei 39,60 m ü.NN .

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle, die erforderlichen Flächen zu enteignen (gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 5, der Gemarkung Altencelle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

Lückenweg:

Teilfläche des Flurstückes	5/1	ca.	210 qm
"	"	"	175 qm
"	"	"	390 qm
"	"	"	20 qm

Industriestraße:

Teilfläche des Flurstückes	14/10	ca.	155 qm
"	"	"	200 qm
"	"	"	170 qm
"	"	"	10 qm

Bleckenweg:

Teilfläche des Flurstückes	9/6	ca.	70 qm
"	"	"	70 qm
"	"	"	65 qm

insgesamt ca. 1535 qm

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes (Brutto-Bauland) ca. 18,74 ha

abzüglich:

öffentliche Verkehrsflächen ca. 1,37 ha

Netto-Baufläche (= Gewerbegebiet) ca. 17,37 ha

Das Verhältnis der öffentlichen Verkehrsflächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 7 % zu 93 %.

8. Kostenübersicht und vorgesehene Finanzierung

Die Erschließungskosten belaufen sich auf voraussichtlich 2.137.000 DM.
Der Stadtanteil von 10 % beträgt 213.700 DM.

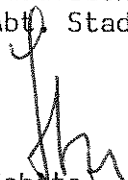
Insgesamt entstehen der Stadt Celle bei der Durchführung des Bebauungs-
planes Kosten in Höhe von ca. 213.700 DM.

In den Erschließungskosten nicht enthalten sind Vorleistungen für den
Anschluß an das Schmutzwasser-Kanalnetz, die ebenfalls die angrenzenden
Bebauungsplanbereiche 7 Ace "In den Bergen" und 16 Ace "Gewerbegebiet
an der B 214" betreffen.

Die Erschließungsmaßnahme wird bei der Fortschreibung des Investitions-
programmes frühestens ab 1984 berücksichtigt.

gp

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


(Schöte)
Ltd. Baudirektor